31761 07530424 6

Kruse, Frederik Vinding
Tinglysning

HD
1206
D4K7

LIBRARY
JUL 7 1924

FESTSKRIFT

UDGIVET AF

KØBENHAVNS UNIVERSITET

I ANLEDNING AF

HANS MAJESTÆT KONGENS FØDSELSDAG

26. SEPTEMBER 1923

VINDING KRUSE

TINGLYSNING

KØBENHAVN MCMXXIII

TRYKT HOS J. JØRGENSEN & CO. · IVAR JANTZEN

FESTSKRIFT

UDGIVET AF

KØBENHAVNS UNIVERSITET

I ANLEDNING AF

HANS MAJESTÆT KONGENS FØDSELSDAG

26. SEPTEMBER 1923

VINDING KRUSE

TINGLYSNING

KØBENHAVN MCMXXIII

TRYKT HOS J. JØRGENSEN & CO. · IVAR JANTZEN

LIBRARY
FEB - 9 1966
UNIVERSITY OF TORONTO

1047647

TINGLYSNING

AF

VINDING KRUSE

KØBENHAVN MCMXXIII

TRYKT HOS J. JØRGENSEN & CO. · IVAR JANTZEN

HD
1206
D4K7

INDHOLD

	Side
Indledning	7
1. Kap. Bestemmelse og Sprogbrug	12
2. Kap. Offentlighed. Træk af Retsudviklingen	25
3. Kap. Tilliden til Tinglysningen. De enstrengede Ordninger	58
4. Kap. Nye Muligheder. Retsvirkningernes Deling. Hvad er »Offenlighed«?	80
5. Kap. Tinglysningens Gang. Oversigt	115

Digitized by the Internet Archive
in 2026 with funding from
University of Toronto

https://archive.org/details/tinglysning0000krus

INDLEDNING

Tingsretten er bekendt for at være det Retsomraade, hvor Forskellen mellem de enkelte Folks særlige Natur og Retsopfattelse gør sig stærkest gældende. Der optaarner sig derfor her store Vanskeligheder for en retsammenlignende Undersøgelse. For de fleste Jurister paa Fastlandet staar saaledes, for at tage et Eksempel, den engelske Tingsret som et uigennemtrængeligt Vildnis af nationale Særheder. Men selv mellem Folkene paa Fastlandet vil man møde dybtgaaende Forskelle paa store Dele af Tingsrettens Omraade, selvom Romerrettens vidtspændende Indflydelse ogsaa her har virket som en kraftig Spore til Ensartethed. Særlig ved Ejendomsrettens og Brugsrettighedernes nærmere Udformning har selvfølgelig ikke blot de forskellige Folkeslags Karakter, men nøje forbundet hermed ogsaa Landenes forskellige Naturbeskaffenhed været herskende Faktorer i Retsreglernes Dannelse. Derved forstaar man, hvorfor Tingsrettens Dyrkere hidtil som oftest har følt sig ganske afskrækket ved Tanken om et retsammenlignende Arbejde, der i alle Tilfælde vilde blive yderst brydsomt og højst sandsynlig ikke vilde bringe Resultater, der i nogen Maade svarede til Anstrengelserne.

Dette gælder ogsaa det indviklede Emne, der rettest bør kaldes Tinglysning; og her har end ikke Romerretten kunnet øve sin dæmpende Indflydelse paa de nationale Ejendommeligheder, af den gode Grund, at Romerne ikke kendte noget dertil svarende. Tinglysning forudsætter en vis Indgriben fra Samfundets Side i de private Retsforhold til nærmere Regulering af de private Rettigheders indbyrdes Beskyttelse, men vel at mærke foretaget ved

selve Rettighedernes Opstaaen eller Fødsel. Men en saadan organiseret offenlig Fødselshjælp for private Rettigheder var Romerretten fremmed. Den er i det hele og store skabt af den senere Retsudvikling. Systemet har efterhaanden forplantet sig vidt om og dybt ned i Privatretten, til en i Enkeltheder stadig mere og mere fintmærkende Afstemning af de forskellige Rettigheders indbyrdes Prioritet. Men ved den nærmere Udvikling af hele dette System har de forskellige Folkeslag dannet Retsreglerne hver paa sin ejendommelige Vis, for det meste uafhængig af hinanden. De germanske Folk, hvorved jeg i denne Forbindelse forstaar det tyske og de af tysk Ret paavirkede andre germanske Folk, har udformet deres Tinglysningssystem med hele den kvantitative Grundighed, der er tysk Naturel egen, men ogsaa med et noget vel stærkt Hang til formel Omstændelighed og Embedsmandsvæsen. Meget forskellig herfra er det franske og engelske Tinglysningsvæsen. Men den mest typiske Forskel fra det germanske System træffer vi dog i Norden. De skandinaviske Folks Tinglysningsvæsen danner den fundamentale Modsætning til det tyske Grundbogsystem og viser, hvilken ejendommelig og dyb Forskel der er mellem det tyske Folks og det nordiske Folks Retskultur, og mellem disse to Folks Maade at tage Livet paa idethele.

Det dansk-norske Tinglæsningsvæsen og det svenske Lagfarts- og Inteckningsvæsen udmærker sig i det hele og store ved den Jævnhed og Simpelhed, den Frihed for Formalisme og Regereri, der stemmer med det nordiske Folks Natur og gør vor Tinglysning til en praktisk og let anvendelig Ting i det daglige Liv, uden væsenlige Omsvøb og Ulæmper. Paa den anden Side maa det dog erkendes, at den nordiske Tinglysning har en Svaghed derved, at den hidtil er veget tilbage fra at give en afgørende positiv Løsning af Grundproblemet i al Tinglysning: Gyldigheden af de tinglyste Dokumenter og af Tinglysningsbøgernes Indhold i Forhold til hele den Omverden, for hvem Omsætning og Behæftelse af faste Ejendomme har Interesse. Der findes i nordisk Ret Tilløb til og visse sporadiske Udslag af en Løsning; men en Løsning af Problemet tilbunds og i hele dets naturlige Sammenhæng finder man ikke. Tysk Ret har her indlagt sig betydelig Fortjeneste alene ved at have gjort ihvertfald et positivt Forsøg paa at finde en omfattende og systematisk Løsning af dette vanskelige Grundproblem. Og dette For-

søg — i den tyske borgerlige Lovbog og Grundbogordning — er blevet udført med den største Omhyggelighed og Flid. Men Evnen har ikke svaret til Fliden. Løsningen er blevet alt andet end lykkelig. Den ubetingede Tillid til Grundbøgernes Indhold er her kun vundet paa Bekostning af de store menneskelige Egenskaber Enkelhed og Naturlighed. Det tyske Grundbogsystem er kunstigt og tungtvirkende i sine Hængsler.

Det er nu ingenlunde af Mangel paa Interesse for Tinglysningens Hovedproblem, at nordisk Ret hidtil er veget tilbage for en Løsning af dette. Flere Undersøgelser og Behandlinger i nordisk Retsvidenskab af Emnet, saasom Ørsteds Afhandling i Juridisk Tidsskrift 1830, de nordiske Juristmøders udførlige Forhandlinger herom i 1872 og 1887, Nordlings Kommentar til Lagfarts- og Inteckningslagarne af 1875, Auberts Arbejder om Grundbøgernes Historie, 1892, og om det norske Tinglysningsvæsen, Ernst Møllers Bog om Tinglysning af 1897, vidne alle om en levende Interesse for Grundproblemet. Men Refleksionens mange for og imod har hidtil vundet Overhaand paa Bekostning af den positive Løsning. Der mærkes fra flere Sider en vis Ængstelse overfor denne; det er øjensynlig Sporene af tysk Ret, der skræmmer. Der findes vel enkelte ivrige Anbefalere af det germanske System, som Hagerup paa Juristmødet 1887; men heroverfor staar der adskillige Indlæg, der fremhæver store Betænkeligheder og Ængstelse ved at antage det germanske System. Dette gælder for ældre Tids Vedkommende Ørsteds Behandling af Spørgsmaalet, for nyere Tids Vedkommende navnlig Ernst Møllers Bidrag, ligesom ogsaa Forhandlingerne paa det nordiske Juristmøde fra forskelligt Hold har vist en stærk Forbeholdenhed overfor væsenlige Sider af det tyske System. Det forekommer mig imidlertid, at Kritikken af det tyske Grundbogsystem, navnlig Ørsteds og Ernst Møllers Behandling, ikke helt kan frikendes for en vis aandelig Passivitet, der kan føre til en betænkelig Stilstand. At man ikke gør et Forsøg paa en omfattende Løsning af Grundproblemet, vil sikkert før eller senere ogsaa hævne sig i de mange praktiske Enkeltspørgsmaal. Nordisk Tinglysningsordning og Tinglysningspraksis frembyder allerede nu, dens Fortrin iøvrig ufortalt, paa adskillige Punkter praktisk uheldige Behandlingsmaader og forvirrede og vaklende Løsninger. Og dernæst maa det betones, at selvom det tyske System maa erkendes at have grebet fejl i Løsningen af

Hovedproblemet, har tysk Ret undertiden i Enkeltheder ydet en værdifuld Indsats.

Det rigtige er der imidlertid bag nordiske Juristers Ængstelse og Betænkeligheder overfor det tyske Grundbogsystem, at man paa Forhaand bør være klar over, at en Reform af det nordiske Tinglysningsvæsen i sig selv er en saare vanskelig Ting, en Opgave, der navnlig rummer langt større og flere vanskelige Sider, end Anbefalerne af det tyske System har tænkt sig. For det første maa det anføres, at selvom man erkender, at den nordiske Tinglysning er ufuldkommen, saalænge man ikke fuldtud kan stole paa Tinglysningsbøgernes eller Grundbøgernes Indhold, saa vilde det dog være et Fejlgreb af den Grund at gaa over til et andet System, hvis man derved maa opgive de fremhævede nordiske Folkeejendommeligheder. Disse er saa værdifulde, at Tabet af dem ikke vil kunne opvejes af en noksaa omgærdet og befæstet Tillid til Grundbøgerne. Kan det Gode, som denne Tillid er, derfor kun opnaas gennem Tabet af disse Ejendommeligheder, bør det vistnok have sit Forblivende ved de hidtil gældende Regler i nordisk Ret. Men dernæst overses det i nogen Grad af det germanske Systems Anbefalere, at Tinglysningsreglerne bunder organisk saa dybt i den øvrige Tingsret og Formueretten idethele, at væsenlige Forandringer i Tinglysningssystemet vil kunne drage betydelige Virkninger efter sig for store Dele af Formueretten overhovedet. Folkeejendommeligheder, der præger de enkelte Formuerettigheder, vil ofte ogsaa afsætte dybe Spor i Tinglysningsreglerne vedrørende disse Rettigheder. Man bør derfor være dobbelt varsom under Reformeringen af disse Regler.[1]

Et er imidlertid at gaa til Opgaven med en beskeden Forstaaelse af dens store Vanskeligheder; et andet er at opgive Ævret og helt falde til Hvile i vor Ret i den Formening, at de nationale Egenheder paa dette Omraade er for dybe og for vidt forgrenede til i noget større Omfang at kunne overvindes af fælles Reform-

[1] Jeg kan ikke se rettere end, at Hagerups Behandling af Emnet til det nordiske Juristmøde 1887 (»Bør Grundbøgerne tillægges offenlig Troværdighed«) ved hele sin stærke Anbefaling af det tyske System i ikke ringe Grad har overset de ovennævnte Vanskeligheder i Problemet. Der er med en Omskrivning af Digterens Ord meget mere mellem Himmel og Jord i Tinglysningsproblemet, end tysk Ret har drømt om. Og Hagerups Bidrag synes mig idethele at være en noget vel begejstret og flere Steder en lille Kende vel kritikløs Hyldning af de tyske ganske vist massive Kvanta af Lovgivningsanstrengelser paa dette Omraade.

bestræbelser Landene indbyrdes.[2] Hvor dybe de nationale Forskelligheder mellem Landenes Retsordninger end er, saa kan de dog, selv paa Tingsrettens Omraade, ikke i Længden fritage for en sammenlignende Vurdering, der ialtfald forsøger gennem Vidnisset at finde Vej frem til højere Livsformer. Det kan dog til syvende og sidst ikke gaa anderledes med de nationale Forskelligheder end med andre Naturforskelligheder. Vi stilles dog i Naturens Rige Gang paa Gang overfor Spørgsmaalet: hvilken Livstype er den bedst egnede, den højeste. De mindst egnede Typer uddør. Anderledes kan det i Tidens lange Løb heller ikke gaa med nationale Retsordninger. Hvilken Type af Retsordning paa Tinglysningens Omraade er den for Livet bedst egnede, den germanske eller den nordiske? Gives der mulig ogsaa en særlig angelsaksisk eller romansk Type, hvoraf vi ligeledes kan lære, enten gennem Fortrin eller Fejl? Men hvor stort og broget et Stof af forskellige nationale Retstilstande vi end vil inddrage i Undersøgelsen, maa vi ikke lade os forvirre af Mangfoldigheden, men fastholde Grundproblemet.

Det er en gammel Erfaring, at noget af det vigtigste i et Problems Undersøgelse er: at *stille* Problemet rigtigt ved Undersøgelsens Begyndelse. Det er dette, som disse indledende Bemærkninger har forsøgt at lede op til. Saavidt jeg formaar at se, er Problemet i Tinglysningen dette: er det muligt at finde en Retsordning, der forener den praktiske Simpelhed og Naturlighed, der i det Hele og Store er et Grundtræk i den nordiske Tinglysning, med den ubetingede Tillid til de tinglyste Dokumenter og til Grundbøgernes Indhold, som Nutidens Omsætning og Kreditøkonomi i stigende Grad kræver, og som de moderne Grundbogordninger mod Syd derfor har sat alle Hensyn til Side for at naa?

[2] Ernst Møller har i sin Bog om Tinglysning paa adskillige Omraader givet efter for denne modsatte Yderlighed, omend under stadige Forsøg paa at vise, at den nationale Ordning tillige er den mest rationelle. Er Hagerup mere germansk, er Ernst Møller til Gengæld mere nordisk, end rimeligt er. Ernst Møller har i sin nævnte Bog leveret et meget omfangsrigt, i flere Henseender værdifuldt, men ret ensidigt Defensorat for de nationale Særegenheder i det dansk-norske Tinglysningsvæsen. Selv paa Punkter, hvor en Fremgangsmaade i dette Tinglysningsvæsen vanskelig ses at kunne bunde i andet end en vis Magelighed, en gammel, ubehjælpsom Praksis, forsøger Ernst Møller et kraftigt Forsvar og udreder — noget vel bredt — den dybere praktiske Visdom, der skal ligge skjult deri, jfr. nedenfor.

1. KAPITEL

BESTEMMELSE OG SPROGBRUG[1]

Det er meget vanskeligt at give skarpe Definitioner, hvor det drejer sig om noget saa varierende og bestandig strømmende som de menneskelige Livsforhold — Retsreglernes Genstand. Man vil

[1] I det følgende er anvendt de herefter ved udhævede Ord angivne Forkortelser: *Aubert:* L. M. B. Aubert: Den norske Obligationsrets specielle Del III, indeholdende: Det norske Tinglysnings- og Registreringsvæsen, 2. Udg. ved V. M. Aubert, 1904; *Baudry-Lacantinerie:* G. Baudry-Lacantinerie et P. de Loynes: Traité théorique et pratique de droit civil, les privilèges et hypothèques, 3. Udg. 1906; *B. G. B.:* Bürgerliches Gesetzbuch for det tyske Rige; *C. civ.:* den franske Code civil; *Dernburg:* Das bürgerliche Recht, III Bd. Das Sachenrecht, 4. Udg. 1908; *Forhandlinger 1872* og *1887:* Forhandlinger paa de nordiske Juristmøder henholdsvis i 1872 og 1887; *Förslag:* Den svenske Lagberedningens Förslag til jordabalk, II, 1908; *G. B. O.:* Den tyske Grundbuchordnung af 24. Marts 1897; *Güthe:* Georg Güthe: Die Grundbuchordnung, 3. Udg., I og II Bd., 1913; *Hagerup:* F. Hagerup: Bør Grundbøgerne tillægges offenlig Troværdighed?, i Bilag III til Forhandlingerne paa det nordiske Juristmøde 1887; *Krech:* Johannes Krech's Tekstudgave, med Indledning og Anmærkninger, af Grundbuchordnung, 4. Udg. 1914; *Matzen:* H. Matzen: Den danske Retshistorie, 1893 og 1897; *Ernst Møller:* Ernst Møller: Tinglysning, 1897; *Nordling:* E. V. Nordling: Lagfarts- och inteckningslagarne af 16. Juni 1875, 2. Udg. 1888; *Planck:* Bürgerliches Gesetzbuch, III Bd. Sachenrecht, Udg. 1902; *Planiol:* M. Planiol: Traité élémentaire de droit civil, I Bd., 9. Udg. 1922, og II Bd., 8. Udg. 1921; *Pollock og Maitland:* F. Pollock og F. W. Maitland: History of English law before the time of Edward I., I og II Bd., 1911; *Torp:* Carl Torp: Dansk Tingsret, 2. Udg. ved L. A. Grundtvig, 1905; *Wieland:* Carl Wieland: Kommentar zum Schweitzerischen Zivilgesetzbuch, 4. Bd., 1909; *Williams:* Joshua Williams: The law of real property, 22. Udg. 1914; *Ørsted:* A. S. Ørsted: Om Grundsætningerne for det dansk-norske Hypothekvæsen i Juridisk Tidsskrift, 16. Bd. 2, 1830. — I Domshenvisninger er anvendt de sædvanlige Forkortelser: U. f. R. — Ugeskrift for Retsvæsen o. s. v.

derfor her meget ofte lade sig nøje med det omtrentlige. Allige= vel har det sin Betydning, at man ialtfald forsøger at indskrænke det omtrentliges Omraade og at finde en ret skarp Bestemmelse af Begrebet; ti herved tvinges man ihvertfald til at tænke Begre= bets enkelte Led nøjere igennem, og derved kan man undertiden blive opmærksom paa Fænomener, som man ellers næppe vilde have set.

I ældre Værker om Tinglysning møder man kun meget ube= stemte og almindelig holdte Udtalelser om dennes Begreb. Det siges saaledes, at »Thinglysning og den dermed i Forbindelse staa= ende Indførelse i Retsbøgerne« er »et vigtigt Middel til Retsfor= holdenes Betryggelse«, og til nærmere Forklaring heraf tilføjes det: »Det nærmeste Øjemed med Thinglysningen er at give den thinglyste Kjendsag fuldkommen Retsvirkning imod tredje Mand«.[2] I et af de nyeste Værker om dette Emne bestemmes »Thinglysningsvæsenet — eller udførligere Thinglysnings= og Pro= tokollationsvæsenet« — som »en navnlig i forskellig Slags Bog= føring bestaaende Fremgangsmaade, der fornemmelig sigter til at skaffe Tredjemand den fornødne Kundskab om de vigtigste ting= lige Retsstiftelser«.[3]

Fælles for de nævnte Bestemmelser af Begrebet er den om= trentlige Udtryksmaade: »nærmeste«, »navnlig« og »fornemme= lig«. Endskønt det villig skal erkendes, at der er dunkle Sider af Tinglysningsbegrebet, det er ret vanskeligt at faa fat paa, og at man derfor fristes til at lade sig nøje med ubestemte Udtryk, saa turde det dog være muligt at gaa Begrebet noget nærmere paa Klingen. Naar det nu i den ene Bestemmelse efter Ordet »Thing= lysning« tilføjes »og dermed i Forbindelse staaende Indførelse i Retsbøgerne«, og det i den anden hedder »Thinglysningsvæsenet eller udførligere Thinglysnings= og Protokollationsvæsenet«, saa er Tinglysningen vel stillet i Spidsen som det vigtigste, og For= men antyder iøvrig, at Ordet Tinglysning som mere omfattende kan bruges om hele Fremgangsmaaden; men det drejer sig dog alligevel om to bestemte Led; og spørger man om, hvilket Led der er det vigtigste, saa vil der svares, at Tinglysningen i den dansk= norske Form af Læsning i Retten ganske vist efter den gældende Ret er det retslig afgørende Led, men at Indførelse i Bøgerne ra=

[2] A. W. Scheel: Privatrettens almindelige Del II 3. Kap. S. 144—45 (1866).
[3] Aubert S. 3—4.

tionelt burde være det afgørende og i Virkeligheden rent praktisk ogsaa spiller den største Rolle.[4] I tysk Ret kendes kun Indførelse i Grundbøgerne som det afgørende; og for den, der er paavirket af det tyske System, vil det tilsidst staa saaledes, at Tinglysningen, der oprindelig stilledes i Spidsen som det vigtigste Led med Bogførelsen som Appendiks, helt forsvinder for denne, og det udtales da, at »det Retsinstitut, som man i Danmark og Norge benævner Tinglysning ..... efter dets nyere Udvikling mere træffende kan kaldes Grundbogsystemet«.[5]

Denne sproglige Forskydning i nyere Tid fra »Thinglysningen« gennem »Thinglysnings- og Protokollationsvæsenet« til »Grundbogsystemet« er, som det vil ses, mere end sproglig. Den betyder ikke blot Fjernelsen lidt efter lidt af et godt gammelt nordisk Ord Tinglysning til Fordel for Germanismer; den røber tillige en Forskydning i Tankegangen, en Fjernelse lidt efter lidt af et Element, der har dyb Rod i gammel nordisk Ret, og som ganske vist i Tidens Løb har faaet en ganske forvansket Form i Forhold til dets oprindelige Bestemmelse, men som man ikke vil kunne dømme retfærdig, hvis man ikke undersøger, om der bag dette Element i den forvanskede Skikkelse alligevel ligger en Retstanke, der ikke blot oprindelig var sund, men som har Livskraft den Dag i Dag, omend den nu maa klædes i andre Former.

Her maa det nu først og fremmest betones, at Bogføring, Indførsel i Skøde- og Pantebøger eller Grundbøger til syvende og sidst kun er en særlig Form for den samme Grundtanke, hvoraf selv den forældede Tinglæsning ogsaa er et Udslag. Ti Indførelse i offenlig tilgængelige Bøger er netop kun en vis Form, nemlig en Nutidens Form for den Offenliggørelse af vigtige privatretlige Kendsgerninger, som man i ældre Tider, da man ikke kendte Bøger eller Skrift, kun kunde tænke sig under den Form, at Kendsgerningen mundtlig forkyndtes for Befolkningen, forsamlet paa Tinge. Denne ældste Form for Offenliggørelse har jo forlængst ophørt at eksistere. Men den meget kraftige og for hine Tiders Forhold vidtspredende Offenliggørelse, som Forkyndelsen for Fol-

[4] Se foruden Aubert ogsaa Torp S. 112, Hagerup S. 7, 15 ff.

[5] Hagerup S. 1. I Auberts fortjenstfulde Arbejde om Grundbøgernes Historie er det ogsaa Bogføringens og ganske særlig den tyske Grundbogførings Udvikling og dens mulige Efterligninger eller Paavirkninger i Norden, der er Hovedinteressen i Undersøgelsen.

ket paa Tinge var, kan, som vi skal vise, under Nutidens Forhold ingenlunde erstattes med en blot og bar Indførsel i en Protokol. Denne Bogføring maa suppleres med andre Offenliggørelsesmidler. At det Rudiment, der er tilbage af den oprindelige Tinglysning, den besynderlige Læsning i Retten, er en fordærvet Form, en Parodi paa Kundgørelse, er en Sag for sig. Den Tanke, der ligger bag Læsningen, kræver under Nutidens Forhold andre Udtryksmidler. Menneskene har jo siden Tinglysningen i den graa Oldtid gjort andre Opfindelser end Skrift og Bøger. Senere har de opfundet Bogtrykkerkunsten og endnu senere dennes Anvendelse i periodisk og med det stigende Tempo daglig udgaaende offenlige Tidender. Og Retsinstituternes Form maa naturligvis ændre sig med de skiftende Tiders Teknik. Lige saa naturligt det var, at Tinglysningen, da Skrift og Bøger blev opfundet, tog disse i sin Tjeneste, ved Indførelsen af Skøde- og Pantebøger eller Grundbøger, lige saa naturligt er det, at den i Nutiden ogsaa tager Pressen i sin Tjeneste. Under alle de skiftende Tiders vekslende Former vedbliver Tinglysningen dog i sit indre Væsen at være den samme: Kundgørelse til den omgivende Befolkning, til Offenligheden fra Tinget eller Retten om visse særlig vigtige privatretlige Kendsgerninger.[6]

Nærmere beset vil det nu vise sig, at hvor der overhovedet er praktisk Trang til Offenliggørelse af privatretlige Kendsgerninger, vil Øjemedet under Nutidens Forhold i Virkeligheden kræve to Former for denne Offenliggørelse, nemlig dels en momentan, foretaget i selve det Øjeblik — eller umiddelbart derefter — da den retslige Kendsgerning kommer til Eksistens, og dels en permanent, idet dens fortsatte Tilværelse i Forhold til Tredjemand sikres ved dens Indførelse i Myndighedens Bøger, der tilgængelige for Offenligheden kan være en varig Kilde for denne til Kundskab om Kendsgerningen.

Vi ser friest paa dette Forhold, hvis vi betragter nyere Retsdannelser, hvor vi møder det samme Grundfænomen som i Tinglysning, Offenliggørelse af vigtige privatretlige Kendsgerninger. Vi tænker her paa de Retsforhold, der opstaar ved Firma, Vare-

[6] Jeg ser her bort fra, at man i tidligere Tid ogsaa brugte Tinglysning ved Bekendtgørelse af visse offenligretlige Kendsgerninger, f. Eks. Tinglæsning af Forordninger og Love, se herom Scheel anf. V. I. S. 119 ff.

mærker, Patenter o. l. Det praktiske Livs Trang har her under helt moderne Forhold skabt retslige Ordninger, der er væsenbeslægtet med Tinglysningen, og hvor der tildels opstaar lignende Retspørgsmaal som under denne. Ogsaa her møder vi en Offenliggørelse af visse private Rettigheder til Underretning for Tredjemand og til Retsvirkning for denne, derunder ogsaa Bestemmelsen af forskellige sammenstødende Retskravs indbyrdes Prioritet. Men her møder vi i Reglen to Former for Offenliggørelse, dels en øjeblikkelig, nemlig en Indrykning i offenlige Tidender, og dels en varig, en Indførelse i offenlig tilgængelige Bøger, Registre. Om Retten til Firma og dermed i Forbindelse staaende Forhold sker der dels en øjeblikkelig Bekendtgørelse i en offenlig Tidende, Statstidende — foruden at der maanedlig udgives Samlinger af disse Bekendtgørelser — og dels en varig Offenliggørelse ved Indførsel i en af Myndighederne ført Bog, Handelsregistret, hvis Indhold er offenlig tilgængeligt, idet enhver kan begære skriftlige eller mundtlige Oplysninger herfra (se Firmaloven 1. Marts 1889 §§ 1, 4 og 36). Om Retten til Varemærke og om Patentretten sker der ligeledes dels en Offenliggørelse i Statstidende — og desuden i en særlig Tidende — og dels en varig Offenliggørelse ved Indførsel henholdsvis i Varemærkeregistret og Patentregistret, idet ogsaa disse Bøger er alment tilgængelige. (Varemærkeloven 11. April 1890 §§ 1, 2, 6 og 18, Patentloven 13. April 1894 §§ 16, 21 og 22).

Ser man bort fra de ydre Former, er der saaledes her en vigtig Lighed mellem vor nordiske Tinglysning og den nyeste Retsdannelse paa beslægtede Omraader, idet de begge kender en anden Offenliggørelsesakt ved Siden af Indførelsen i Bøgerne. Inden man afskaffer Tinglæsningen uden Erstatning og kaster sig i Armene paa det rene Grundbogsystem, bør man derfor, efter min Opfattelse, gøre sig Rede for, om der ikke ogsaa i de privatretlige Forhold, Tinglysningen angaar, er praktisk Trang til den særlige Offenliggørelse ved Retsforholdets Stiftelse, som Tinglæsningen — efter meget ringe Evne — repræsenterer. Som jeg senere skal søge at vise, maa dette afgjort besvares bekræftende. Naar den tyske Grundbogordning ingen anden Offenliggørelse kender ved Retsforholdets Stiftelse end Indtegning i Grundbogen, er dette, som vi skal se, netop en Mangel, der hænger nøje sammen med en Svaghed i det tyske System idethele. Det gælder for os om ogsaa

at fastholde Offenliggørelsen fra første Færd og finde en nutidssvarende Form for denne.

Der er saaledes ingensomhelst Grund til som de gængse Definitioner af Tinglysningen eller Tinglysningsvæsenet forklarende hertil at føje »eller udførligere Tinglysnings- og Protokollationsvæsenet«. Der er ingen Grund til særlig at udhæve Protokolleringen i Tinglysningsprocessen. Da Ordet Tinglysning — i Modsætning til Tinglæsning — maa erkendes at være det omfattende Ord, der er bedst egnet til at betegne *hele* den heromhandlede Akt fra Rettens Side, saa er det noget misvisende og forvirrende heraf alene at fremhæve det ene Offenliggørelsesled. Men dette hænger naturligvis sammen med den nyere Tids almindelige Tendens til i denne Retning at lade sig betage af Protokollations- eller Grundbogsystemet og til følgelig at betragte det andet Offenliggørelsesled som en blot forældet Indretning, der snarest bør afskaffes. Stærkest kommer Tendensen frem i den efterfølgende nærmere Definition, hvorefter »Thinglysnings- og Protokollationsvæsenet« bestemmes som »en navnlig i forskellig Slags Bogførsel bestaaende Fremgangsmaade«. Vi ser nu, at denne Bestemmelse ikke blot er ubestemt, men ret ensidig. Det andet Offenliggørelsesled er her svundet saaledes ind, at det maa nøjes med at blive indbefattet under Ordet »navnlig«.

Tinglysning maa først og fremmest bestemmes som det, den baade i vore Dage er og alle Tider har været, nemlig som en *Offenliggørelse* paa Tinge, altsaa i eller fra Retten. Denne Offenliggørelse optræder under forskellige Former, og disse maa nødvendigvis veksle til de forskellige Tider. Vi bruger paa dette Stadium de gængse Begreber Offenlighed og Offenliggørelse. De trænger imidlertid, som vi senere skal se, stærkt til nærmere Bestemmelse og Revision.

Men dernæst kræver selv den varige Offenliggørelse andre Midler eller Led end Grundbogen (Realfoliet). Der findes ikke blot andre Bøger i Tinglysningens Tjeneste end denne; men Udviklingen har i nyere Tid formet sig saaledes, at Bogføringen ikke slaar til, praktisk set ikke længer er tilfredsstillende for den varige Kundgørelse af det bestandig vekslende, mangfoldige Stof, der strømmer til Tinglysningen fra Livet. Vi kan saaledes med Føje tale om en hel *Række forskellige Led i Tinglysningsprocessen.*

Som andet Moment i Definitionen efter Offenliggørelsen maa dernæst fremhæves, at der til denne Offenliggørelse er knyttet visse *Retsvirkninger*. Ogsaa herom hersker der imidlertid betydelig Uklarhed. Som tidligere anført, siges det i en af de gængse Definitioner, at »det nærmeste Øjemed med Tinglysningen« er at give den tinglyste Kendsgerning »fuldkommen Retsvirkning imod tredje Mand«. I den anden anførte Bestemmelse siges det, at Tinglysningen er en Fremgangsmaade, der »fornemmelig sigter til at skaffe Tredjemand den fornødne Kundskab om de vigtigste tinglige Retsstiftelser«. Ordene er varierende, og begge Bestemmelser reserverer sig ogsaa her en Konto for det ubestemmelige; men saa meget er ialtfald klart, at de begge er Udtryk for den gængse Opfattelse, at i Hovedsagen er Tinglysningens Retsvirkning en Retsvirkning overfor Tredjemand.

For det første er dette nu, som vi skal se, ikke rigtigt, idet Tinglysningen ogsaa har meget vigtige Retsvirkninger overfor *de direkte interesserede Parter*, f. Eks. ved fast Ejendom for dennes Ejer. Men dernæst maa fremhæves, at der under denne Forestilling om Tinglysningens Virkning for »Tredjemand«, som jeg skal søge at vise, i Virkeligheden skjuler sig en Række højst *forskellige Retsvirkninger*. Disse maa vi søge at holde klart ude fra hinanden, da vi ikke kan vente, at de forskellige Retsvirkninger vil kunne undergives samme Behandling.

Sammenholder vi nu dette med Resultatet af det ovenfor udviklede om de *forskellige Offenliggørelsesled i Tinglysningsakten*, saa vil vi opdage, at der her ligger et Problem, som man hidtil væsenlig har overset, nemlig dette: om det er rigtigt at *knytte alle Retsvirkninger til et enkelt bestemt Led i Tinglysningsprocessen* eller om det rette er at *fordele de forskellige Sæt Retsvirkninger mellem de forskellige Tinglysningsled?* Nordisk Ret knytter alle Retsvirkningerne til et enkelt Led, nemlig til den øjeblikkelige Offenliggørelse, og ingen til den varige; det er Læsningen i Retten, — i svensk Ret Rettens Indvilgelse af lagfart og inteckning — ikke Indførelsen i Bøgerne, der er det retslig afgørende. Tysk Ret knytter al Retsvirkning til Indførelsen i Grundbogen. For en abstrakt Tanke kan der jo synes at være noget tiltalende ved en saadan enstrenget Ordning. Og tysk Rets Tilhængere i Norden kan ikke noksom prise, hvor rationel den Løsning er, der

koncentrerer alle Retsvirkninger om Grundbogen, og fremhæve, hvor helt umulig den særlig nordiske Ordning er, der samler alle Retsvirkninger om den øjeblikkelige Offenliggørelse, Læsningen.[7]

Problemet er imidlertid desværre ikke saa ligetil, at det kan løses ved en enkelt Trylleformel, som man har antaget, skønt den kan se meget bestikkende ud. Sandheden turde i Virkeligheden være den, at paa dette Omraade har hverken nordisk Ret eller germansk Ret truffet det rigtige. Livet er ikke saa enstrenget, at det er muligt at samle alle praktiske Virkninger under en enkelt abstrakt Formel. Det drejer sig ikke her om en ganske enkelt Art Retsvirkninger, kaldet »Virkning for Tredjemand«, som den gængse Opfattelse uklart forestiller sig. Nej, ligesom selve Tinglysningen, Offenliggørelsesprocessen efterhaanden i Aarhundredernes Løb har spaltet sig (differentieret sig) i forskellige Led, saaledes er det ogsaa gaaet Tinglysningens Retsvirkninger. Det vil her, saavidt jeg formaar at se, vise sig at være den naturligste, med de praktiske Formaal mest stemmende Ordning at knytte én Retsvirkning til ét Led i Lysningsprocessen, og en anden herfra forskellig Retsvirkning til et andet Led. Og undertiden vil det vise sig at være en praktisk Ordning overfor et af Tinglysningens Led vel ikke at knytte selve den juridiske Virkning dertil, men dog paabyde det som nødvendigt, nemlig som den faktiske Bærer af Retsvirkningen. Det kan saavist være vanskeligt her i Enkeltheder at træffe det rette. Men Maalet at stræbe efter, den fineste Afstemning af de indbyrdes modstridende Retskrav og den mest økonomiske Anvendelse af Kræfterne, naas kun gennem en nøje tilpasset Arbejdsdeling mellem Tinglysningens forskellige Led og Virkninger.

Vi bruger i det følgende Ordet Tinglysning om hele Offenliggørelsesprocessen. Intet andet, indfødt eller fremmed importeret Ord, der kun betegner enkelte Led i Processen, kan erstatte dette Ord. Derimod maa Ordet Tinglæsning forsvinde sammen med den antikverede, historisk ret tilfældige Form, som det betegner.[8]

[7] Typisk er i saa Henseende Hagerups Udvikling S. 7 ff. og hans Slutningstheses for en Reform af Tinglysningsvæsenet S. 63—64.

[8] Ordet Tinglysning har forøvrigt andre Fortrin fremfor Tinglæsning end det at være omfattende. Man kan bruge førstnævnte Ord i sproglige Sammenstillinger, hvor man ikke kan bruge det sidste; man kan saaledes tale om »tinglyst

Vi kan formentlig efter det ovenfor anførte til foreløbigt Grundlag bestemme Tinglysningen som en af en offenlig Myndighed, hos os af Retten foretagen Akt, hvorved Aftaler — eller andre Begivenheder — der gør Forandring i vigtige private Retsforhold, i hvert enkelt Tilfælde kundgøres, hvilken Kundgørelse kan forekomme under forskellige Former, momentane og permanente, og til hvilken Kundgørelse der er knyttet forskellige Retsvirkninger, dels for de direkte interesserede Parter og dels for Tredjemand.[9]

En Offenliggørelse om private Retsforhold af beslægtet Karakter og med tildels beslægtede Virkninger træffer vi som før nævnt ogsaa udenfor Tinglysningens Omraade, ved en Række nyere Retsdannelser, som Firmaretten, Patentretten o. l. Forskellen mellem denne Offenliggørelse og Tinglysningen, bestaar i, at den dels angaar andre Privatrettigheder end Tinglysningen, og — hvad der hænger nøje sammen hermed — dels udgaar fra andre offenlige Myndigheder end Tinglysningen. At udskille Behandlingen af de nye Retsdannelser i denne Henseende fra Ret-

Ejer« eller Køber o. l., hvor Sammensætninger med Ordet tinglæst ihvertfald ikke vilde lyde naturligt. I ældre Lovsprog — efter at den særlige Læsning var blevet gængs — brugtes Udtrykket »læse til Thinge«, men stadig »Thinglysning« og »thinglyst«. Se om Sprogbrugen i denne Henseende Aubert S. 3 Note 2 og Ernst Møller S. 33 Note 19.

[9] Ordet »Forandring« er i denne Bestemmelse taget i almindelig, videre Betydning, altsaa omfattende alt, hvad man med snevrere juridiske Udtryk udsondrer som Retsforholds Stiftelse, Forandring og Ophør. — Jeg bruger i det følgende Ordet »Aftale« istedenfor »Retshandel« eller — rettere — istedenfor »Retshandel inter vivos«. Ordet Retshandel, der som bekendt er indført til os som en Oversættelse af »Rechtsgeschäft« i tysk Retsvidenskab, vil næppe nogensinde vinde Borgerret i almindelig dansk Sprogbrug. Endskønt Udtrykket Retshandel er brugt i flere nyere danske Love og anvendes ret hyppig af Jurister, er det dog ikke lykkedes det at trænge igennem i Befolkningen udenfor Juristernes Kres. Den almindelige Befolkning forbinder — naar den overhovedet hører Ordet Retshandel — hermed en uklar Forestilling om noget i Retning af »Retsforfølgning« eller lign., altsaa noget ganske modsat Retshandelsbegrebet. Ordet Aftale har desuden den Fordel, at det i sig selv, uden nærmere Tilføjelse betyder Retshandel inter vivos, altsaa praktisk set langt den talrigste Gruppe Retshandler. De Tilfælde, hvor man har Brug for et Ord, der alene omfatter dispositiones inter vivos, er mange Gange hyppigere end de, hvor man har Brug for det abstrakte Udtryk, der omfatter baade dispositiones mortis causa og inter vivos. Som international Betegnelse egner Ordet Retshandel sig endelig slet ikke, da det ikke er trængt ind i fransk eller engelsk Jura. I saa Henseende bør man holde sig til Latinen.

ternes Omraade og henlægge den under særlige Myndigheder (Magistrat eller Politimester for Firmaforhold, Patentkommissionen, Registrator af Varemærker m. m.) var naturligt, ikke blot fordi Retterne i Forvejen paa dette Omraade havde nok at gøre med Behandlingen af de alt bestaaende Rettigheder, men ogsaa fordi der i flere af de nye Retsdannelser gjorde sig særlige Forhold gældende, hvis rette Behandling krævede en særegen teknisk Kundskab, som Retterne ikke kunde forudsættes at besidde. Den til Tinglysningen svarende Akt paa de nye Retsomraader kaldes almindeligvis Registrering.

Forøvrigt har den stigende Arbejdsdeling og Særdeling i nyere Tid ogsaa medført, at visse Retsforhold, der i tidligere Tid var Genstand for Tinglysning, nu er udskilt til selvstændig Behandling i saa Henseende ved særlige Myndigheder. Dette gælder Retsforhold vedrørende Skibe. I ældre Tid anvendtes Tinglæsning af Skibsskøder og Skibspantebreve (jfr. herved Danske Lov 5—7—7). I vore Dage er den som bekendt afløst af Registrering ved særlige Skibsregistreringsmyndigheder.

Hovedgenstanden for Tinglysningen er dog i Nutiden den samme som i Oldtid og Middelalder, nemlig Retsforholdene, der angaar *Jorden*, de faste Ejendomme idethele.[10] Realkrediten, Samfundsøkonomien overhovedet har under nogenlunde udviklede Forhold altid krævet, at Retsforholdene i Landets faste Ejendomme, normalt Samfundets vigtigste Aktiv, ikke holdes skjult for Samfundet. For de Stater, der til forskellige Tider ikke har ænset dette Krav, har denne Mangel paa Offenlighed været et Tegn paa Svaghed eller Opløsning. Det er ikke, fordi Offenlighed er en urokkelig Sandhed i alle Livets Forhold, men simpelthen, fordi en Offenlighed under visse Former og i et vist Omfang af ganske bestemte særlige Aarsager har vist sig tjenlig for den sociale Økonomi paa dette Omraade.

Det er af forskellige vægtige Grunde den mest betryggende

[10] I dansk Ret kendes jo desuden Tinglysning af Underpant i Løsøre (Fr. 28. Juli 1841), af Umyndiggørelse (Pl. 10. April 1841, nu Lov om Umyndighed og Værgemaal af 30. Juni 1922 § 4), enkelte særlige Uraadighedstilstande, navnlig Indskrænkningen ifølge den det offenlige tilkommende Panteret i Oppebørselsbetjentes samtlige Ejendele, der sikres ved Tinglæsning af vedkommendes Bestalling (Fr. 8. Juli 1840 §§ 48, 49, jfr. §§ 4 og 9), og Indskrænkningen ifølge tinglæst Skifteekstrakt (L. 30. Nov. 1874 § 63), Tinglysning af Ægtepagt (L. 7. April 1899 §§ 5 og 6) og Interessentskabskontrakt.

Ordning, at Tinglysningen, saaledes som i Norden, er en Akt, der foregaar ved Retten, og hvis nærmere Udførelse foregaar under Dommerens Tilsyn. Alle Spørgsmaal om Afstemningen af det indbyrdes Rangforhold mellem de mange forskellige Rettigheder, der findes i faste Ejendomme, om den nærmere Virkning af Aftaler og Retshandlinger angaaende disse Ejendomme, har med Føje altid været anset for at høre til de vanskeligste retslige Emner, Emner, for hvilke en juridisk skolet Tankegang er ganske særlig nødvendig. Men ingen Myndighed er i Forvejen, fra sin øvrige Virksomhed, gennem talrige Retspørgsmaal i det daglige Liv saa dybt fortrolig med disse Emner som Domstolene.

Ikke blot i Danmark og Norge, der i det væsenligste har fælles Tinglysningsordning, men ogsaa i Sverrig er Tinglysningen lagt i Hænderne paa Domstolene. Ogsaa her foregaar der ved disse baade en øjeblikkelig Offenliggørelse og en Indførsel i offenlig tilgængelige Bøger, der svarer til de dansk-norske Pantebøger og Registre. I svensk Retssprog anvendes ikke Ordet Tinglysning, men der bruges to Ord herom, nemlig *lagfart* og *inteckning*, idet lagfart betegner Tinglysning væsenlig af Ejendomsret, medens inteckning bruges om Tinglysning af Underpanteretten og andre begrænsede Rettigheder i fast Ejendom. Denne dobbelte Sprogbrug bunder i den historiske Udvikling, idet Tinglysning af Ejendomsret til faste Ejendomme, lagfarten er den ældste og først indarbejdede, medens inteckning af Underpanteretten og derefter af andre begrænsede tinglige Rettigheder er betydelig senere. Reglerne om lagfart og inteckning beherskes væsenlig af de samme Grundsætninger; og disse frembyder i adskillige vigtige Retninger Lighedspunkter med dansk-norsk Ret.

Ogsaa i tysk Ret er Tinglysningen henlagt under Domstolene (Amtsgerichte). Ordet for Tinglysning maa naturligvis her efter hele Systemet blive *Eintragung*, nl. in das Grundbuch. I England bruges om den til Tinglysning svarende Akt — hvor en saadan overhovedet findes — Betegnelsen *registration*. Den er henlagt under en særlig juridisk Embedsmand, the registrar. Denne har en betydelig dømmende Virksomhed i Tinglysningspørgsmaal, kan afhøre Parter og Vidner under Ed og træffe Afgørelse i Tvisten, under Appel til højere Ret, nemlig the Chancery Division of the High Court. Han kan ogsaa, istedenfor selv at afgøre Spørgsmaalet, straks forebringe det for denne Ret til Afgørelse.

I fransk Ret bruges to Udtryk for Tinglysning, nemlig *transcription* og *inscription*. Ved førstnævnte Akt forstaas, som Ordet angiver, en Overførelse in extenso, en Afskrivning af Dokumentet i de offenlige Bøger.[11] Ved inscription indføres der kun et kort Referat af Dokumentet i Bøgerne. Til at begynde med var Omraadet for transcription Ejendomsretten (og visse langvarige Brugsrettigheder), Omraadet for inscription Underpanteretten. Vi træffer altsaa ogsaa her en Sondring mellem Ejendomsret og Panteret i saa Henseende, ligesom i Sverrig ved lagfart og inteckning paa disses oprindelige Omraade. Ligesom i Sverrig skyldes Sondringen i Frankrig historiske Grunde. Disse er begge Steder af en ret tilfældig Art; og de Forskydninger, der i Tidens Løb har fundet Sted mellem disse Begrebers Omraade, viser formentlig, at Sondringen ikke kan have nogen Vægt for Nutidens Ret. I Frankrig er inscription af Underpanteretten — modsat Forholdet i Sverrig — den ældste Indretning, transcription af Ejendomsret af senere Oprindelse og udviklet i Tilknytning til og som sekundært støttende inscription. Derfor hedder de Embedsmænd, der styrer Tinglysningsvæsenet idethele, den Dag i Dag conservateurs des hypothèques. Men i nyere Tid har transcription inddraget under sit Omraade alle de andre begrænsede tinglige Rettigheder, medens inscription følgelig er blevet staaende ved sit gamle Omraade, Underpanteretten, altsaa ogsaa modsat Forholdet i Sverrig, hvor det er inteckningen, der har udstrakt sig til de begrænsede tinglige Rettigheder idethele, medens lagfarten er blevet staaende.

Hvorvidt der til Tinglysningen af de forskellige Rettigheder bør knyttes forskellige *Retsvirkninger*, er et Spørgsmaal for sig. Men selve *Tinglysningsprocessen* kan, som vi skal se, heldigvis i alt væsenligt være den samme for alle Rettigheder i fast Ejendom. Der er da ikke Brug for mere end ét Begreb og én Terminologi for denne Proces. Det heromhandlede Retsomraade kan saa vist være broget nok i Forvejen. Der trænges i højeste Grad til Forenkling af Reglerne, til Sammentrængning af Stoffet. Er man paa et saadant Retsomraade virkelig saa heldig at kunne anvende samme Behandlingsmaade i en vis Retning af en Række forskellige Fænomener, bør man ogsaa sproglig give denne Enhed i Mang-

[11] I seneste Tid er der istedenfor denne Afskrivning indført en Opbevaring af selve Dokumentet eller dets Genpart, nemlig ved Lov af 24. Juli 1921, jfr. Planiol I S. 809 med Note.

foldigheden Udtryk ved Brugen af et enkelt Ord. Ogsaa med Ordene maa man økonomisere. Fremtiden tilhører de kortfattede. Det gælder baade Love og Mennesker.

De nævnte Embedsmænd, hvem transcription og inscription er betroet, er selvstændige administrative Myndigheder. Men de staar til Ansvar for deres Fejl og Forsømmelser overfor Domstolene; og herved kan der blive Tale om et betydeligt Erstatningsansvar.

2. KAPITEL

OFFENLIGHED. TRÆK AF RETSUDVIKLINGEN

I.

Kun faa Dele af den gældende Ret er saa ærværdig ved sin Ælde som den, der angaar Overdragelse af Ejendomsret til Jord. Selv denne Akts Foretagelse paa Tinge eller Meddelelse paa Tinge er meget gammel; i dansk Ret maa Tinglysningen saaledes have været ret almindelig allerede i det 12te Aarhundrede eller maaske før. Men endnu ældre er selve Overdragelsesakten og dens Foretagelse paa Aastedet, paa selve Jorden, der blev overdraget. Det særlige nordiske Ord for Ejendomsoverdragelse af Jord, nemlig Skødning viser ved sin Betydning tilbage til de ældste Tider. Det primitive Folks Bevidsthed trænger til det kraftigst mulige synlige Udtryk for, at Ejendomsrettens Overgang virkelig er fuldbyrdet. Tingen maatte i bogstavelig Forstand føres over til Køberen, Erhververen. Ved Løsøre kunde Overdrageren ligefrem overrække Genstanden i Erhververens Hænder. Da dette ikke lod sig gøre ved Jord som fast Ejendom, maatte man som Surrogat herfor lade Overdrageren paa Aastedet overrække Erhververen noget Jord, taget fra Ejendommen, som Symbol paa hele denne; Sælgeren kastede Muld i Køberens Skød (eller Kappe), hvorfra Ordet Skødning som bekendt stammer. Overrækkelse af Muld paa Kniv (hvormed Mulden var optaget), eller af Tørv eller Gren ses ogsaa anvendt. Da i senere Tid Overdragelsen foregik paa Tinge, bragtes Mulden derhen til Skødning. Nordisk Ret kender ogsaa andre Former for Overdragelsen; saaledes kendte man f. Eks. i gammel svensk Ret Grænseomgang eller umfärd, der bestod i, at Afhænder og Erhverver sammen med alle

Landsbyens Jordejere gik Ejendommens Grænser rundt. Foruden at være et ydre billedligt Udtryk for Jordens Overlevering havde denne Handling ogsaa det rent praktiske Formaal at fastslaa Jordstykkets Identitet og Omfang mellem Overdrager og Erhverver. Denne Grænseomgang krævedes, ialtfald i store Dele af Sverrig, ved Siden af Skødningen.

Symbolske Handlinger for Ejendomsoverdragelsen træffer vi ogsaa hos de andre gotisk-germanske Folk, ja de er et fælles Grundtræk i de ariske Folks Ret idethele. I den gamle romerske Ejendomsoverdragelse for Retten, in jure cessio træffer vi tydelige Spor af hint primitive Stadium. Parterne tog Muld af Jorden eller Teglsten af Huset med i Retten (Gajus IV. 17). Hos de tyske og angelsaksiske Stammer træffer vi ogsaa de andre nysnævnte Symboler; efter Overdragelseserklæring og Haandslag skete der f. Eks. Overrækkelse af et Stykke Tørv, en Gren, en Stav. I gammel engelsk Ret lagde Afhænderen af Jord med Hus Dørens Haspe eller Ring i Erhververens Haand. Overrækkelse af Stav, Tørv o. l. og Grænseomgang kendes ogsaa her.[1] Det tyske Retsudtryk for Ejendomsoverdragelse ved fast Ejendom, Auflassung har ligesom vor Skødning en gammel symbolsk Oprindelse. Auflassung betyder oprindelig en i ældre tysk Ret anvendt Erklæring om, at man forlader Ejendommen. Men denne Erklæring — Auflassung eller Verlassung — afløste et endnu ældre Stadium, som vi møder hos mange germanske Stammer, hvor Ejendomsoverdragelsen foregik paa den Maade, at Afhænderen, efterat være gaaet Jordens Grænser rundt sammen med Erhververen, forlod Ejendommen paa en iøjnefaldende Maade, ofte efter først at have slukket Arnens Ild.[2]

[1] Den i gammel engelsk Ret kendte Form for Besiddelsens Overgang, »delivery of seisin« har sin Oprindelse i hin fjerne Tid. Til delivery of seisin krævedes nemlig, at Overlevering af Besiddelsen skete »*on* the land« eller »*in sight of* the land«; og her foregik de nævnte symbolske Handlinger.

[2] jfr. Aubert S. 11 ff., Hübner: Grundzüge des Deutschen Privatrechts, 2. Udg. 1913 S. 216—17, Matzen: Privatret II S. 64 ff., Nordling S. 2—6, Pollock og Maitland, 2 Bind. S. 82 ff., Williams S. 145—47. Foruden ovennævnte — hvad man kunde kalde — reelle Symboler forekom der ogsaa allegoriske Symboler, der brugtes jævnsides med de reelle: f. Eks. rakte Afhænderen sin Stridshandske som et Tegn paa Herredømmet over Ejendommen til Erhververen, som derpaa iførte sig den. Med denne vestita manus vil Erhververen bekæmpe alle, der gør hans Ret til Jorden stridig; jfr. Heusler: Institutionen des

Symbolerne viste en sejg Livskraft; de holdt sig mange Steder til langt ned i nyere Tid. I dansk Ret møder vi dem saaledes endnu i Slutningen af det 17. Aarhundrede. Eksempelvis kan nævnes en Overdragelse fra 1682 paa Lemvig Byting, hvor Sælgeren optog Muld med Kniv og skødte. I en utrykt Landstingsdom af 1624 hedder det: »Med Mold og Kniff ephter gamil viis og Landets rette ehrlich Sedvane . . . .«[3]

Der var naturligvis andre tilstede ved Skødningen end Afhænder og Erhverver. De symbolske Handlinger, der foregik mellem disse to paa Aastedet, skete i Overværelse af adskillige Vidner, Naboer, Medlemmer af Slægten eller Stammen. De symbolske Handlinger udfyldte derved under disse enkle Forhold en meget vigtig praktisk Opgave, nemlig i Henseende til *Beviset*. Disse Handlinger tilfredsstillede ikke blot det primitive Menneskes Trang til bogstavelig at se Ejendomsoverdragelsen, Besiddelsens Overgang gaa for sig, fuldbyrdes for han egne Øjne; men denne Overgang formede sig ved de symbolske Handlinger som en højtidelig og levende Scene, der var vel egnet til dramatisk at fæstne sig i alle de nærværendes Erindring. Vi sporer endnu en Efterklang af dette i gamle Hjemmelsbreve, som oprindelig netop havde Karakter af Vidnebreve eller Vidnesedler; det hedder til Eksempel her: »vi var paa . . . Vaage« og »vi saa og hørte, at de holdt Hænderne sammen . . . . og vedgik for os« o. s. v.[4]

Trangen til at sikre Beviset maatte imidlertid, efterhaanden som Samfunds- og Statsforholdene udvikledes, bryde sig andre Veje. Den ubestemmelige Kres og Magt, vi kalder Offenligheden, begyndte at sætte ind. Naturligvis er der Grader indenfor dette Begreb. At lade Overdragelsesakten foregaa paa Aastedet i Overværelse af Naboer, af Landsbyens Jordejere som Vidner, gør Akten kendt i en vis snever Omkres. Men naar Folkets Forsamling

Deutschen Privatrechts, 1885 S. 68, Pollock og Maitland 2. Bd. S. 85. Denne »Iklædning« af Besiddelsen, Herredømmet over Ejendommen kaldes investitura. Herfra stammer forskellige Retsudtryk, saaledes det engelske: »to be vested with land.«

[3] Skødet af 1682 er anført hos Matzen: Panterettens Historie S. 228; Landstingsdommen af 1624 er meddelt af Chr. Kjer i U. f. R. 1883: Om nogle af Chr. V.s Danske Lovs Regler om Ejendomsoverdragelse S. 102.

[4] Se Uddrag af norske Hjemmelsbreve fra Middelalderen hos Aubert S. 54—55 Note 57, se ogsaa Matzen anf. St. S. 71—72.

paa Tinge eller andetsteds bliver almindelig, eller naar Øvrighed eller Domstole opstaar som selvstændige Statsled, giver Aktens Foretagelse i disse Forsamlinger eller for disse Myndigheder Ejendomsoverdragelsen en langt større Notoritet og et fastere Bevisgrundlag. Det er da et gennemgaaende Træk i Folkenes Udvikling, at Ejendomsoverdragelsen ved Jord med dens symbolske Handlinger lidt efter lidt overflyttes fra Aastedet til Folkets offenlige Forsamlinger eller Myndigheder.[5] Dette næste Stadium paa Vejen mod Offenlighed naas naturligvis hos de forskellige Folk til meget forskellig Tid, alt eftersom de modnes sent eller tidlig i almindelig Kulturudvikling. Hos Romerne ser vi i den ældste Tid, at Afhændelse af fast Ejendom skal foregaa enten under Formen mancipatio, der som bekendt kræver en vis symbolsk Handling foretaget i Nærværelse af mindst 6 Personer foruden Parterne, eller under den nævnte Form in jure cessio, Overdragelse for Domstolen. Ved begge Former sikredes Beviset meget stærkt. En saaledes foregaaet Ejendomsoverdragelse maa under hin Tids enkle Forhold siges at være sket aabent for Folket. Noget lignende Retsregler møder vi ogsaa hos andre af Oldtidens Kulturfolk. Hos Ægypterne skete Afhændelse og Pantsættelse af fast Ejendom allerede fra meget gammel Tid i Overværelse af ikke mindre end 16 Vidner for en offenlig Embedsmand, en Notar. I flere af de græske Oldtidstater krævedes det, at Salg (og Pantsætning) foregik for Øvrigheden eller blev bekendtgjort ved offenlig Udraaber.

Hos de gotisk-germanske Folk naas dette Stadium, naturlig efter deres langt senere Udvikling, først i Middelalderen, hos de fleste af disse Folk ikke før efter Midten af denne. Hos de germanske Folk i Nordfrankrig, Holland og det meste af Tyskland blev det i Løbet af det 11te og 12te Aarhundrede Reglen, at Overdragelse af fast Ejendom skal ske paa Tinge, for Retten. Die Auflassung bliver til die gerichtliche Auflassung. I samme Periode blev det ogsaa i England almindeligt, at Overdragelsen skete i Retten. Iøvrigt blev det baade i England og paa Fastlandet, under

[5] Som et Overgangstrin i denne Udvikling møder vi ofte den Mellemform, at Overdragelseserklæringen afgaves for den offenlige Forsamling eller Myndighed, hvorefter den symbolske Handling foregik paa Jordstykket. Men senere flyttes ogsaa denne Handling til det offenlige Sted.

den katolske Gejstligheds store Indflydelse, ogsaa ret almindeligt, at Overdragelsen foregik i Kirken, det andet store offenlige Forsamlingssted i hin Tid.[6]

Den samme Udvikling finder vi i Norden. I Løbet af det 12te og 13de Aarhundrede trænger den Regel efterhaanden igennem baade i Danmark, Norge og Sverrig, at Afhændelse af Jord maa foregaa paa Tinge eller i anden Forsamling paa offenligt Sted, navnlig i eller ved Kirken.[7] Af offenlige Forsamlinger maatte ganske naturlig Tinget efterhaanden faa Overvægten. Her afgjordes i Forvejen alle Retspørgsmaal om Jorden; Retstrætter om denne hørte til de allervigtigste. Dertil kom, at selve Ejendomsoverdragelsen af visse Grunde ofte foretoges i en Retssags Former, jfr. nedenfor.

De gamle nordiske Landskabslove bærer tydelig Vidne om denne Udvikling. I flere af disse Love, nemlig skaanske Lov, de sjællandske Love (fra Begyndelsen af det 13de Aarh.), den norske Frostatingslov ser vi Brydningerne mellem den gamle Opfattelse, hvorefter Skødning gyldig foregaar udenfor Tinge, og den ny Opfattelse, der kræver denne Akts Foregang paa Tinge. De nævnte Love forudsætter vel, at udentings Skødning gyldig kan ske; men Skødning paa Tinge (eller i anden offenlig Forsamling) giver langt stærkere Retsvirkning; og den ene af de sjællandske Love forudsætter endog, at denne offenlige Skødning allerede er det normale. Og i de svenske Landskabslove (hvoraf de fleste er fra Slutningen af det 13de eller første Halvdel af det 14de Aarh.) og i jyske Lov (Aar 1241) er Slutstenen paa denne Udvikling naaet; her *byder* Loven Skødning paa Tinge (eller i Sverrig andet offenligt Sted). Grundloven for den danske Tinglysning lyder første Gang klart og myndigt til os i Jyske Lov I, 37: »Paa Tinge skal man Jord skøde, og ej andetsteds; det er paa Herredstinget,

[6] Jfr. O. Gierke: Deutsches Privatrecht, 2 Bd., 1905, S. 271 ff., Pollock og Maitland, 2. S. 86—88.

[7] Som andre offenlige Forsamlinger, hvor Skødning kan foregaa lige saa godt som paa Tinge, nævner den norske Gulathingslov, Art. 292 — foruden Kirkestevne — ogsaa Gildehus og større fuldt rustet Skib. — En Levning fra hin Tid er den Læsning ved Kirkestevne, som har holdt sig i Norden i visse Tilfælde til seneste Tid. Ifølge den danske Pl. 10. April 1841, der gjaldt indtil 1922, skulde der saaledes endnu ved Umyndiggørelse foruden Tinglysnng ske Læsning ved Kirkestevne, naar den umyndiggjorte »hører til Landalmuen«.

som Jorden ligger under, eller paa Sysselting, eller paa Landsting eller for Kongen«.

Denne ensartede Udvikling Verden over, hos de forskelligste Folk og til de forskelligste Tider, men ved de samme Stadier af Kulturbanen, tyder paa dyberevirkende fælles Aarsager. Det er ikke meget sandsynligt, at der mellem disse højst forskellige, i Tid og Rum vidt adskilte Folk som Ægyptere, Romere, Germaner, Nordboer paa dette Omraade skulde have fundet nogen virkelig Efterligning eller Paavirkning Sted i større Omfang. Langt nærmere er det at antage, at naar Overdragelsen af det vigtigste Samfundsaktiv, Jorden hos disse mange forskellige Folkeslag lidt efter lidt i Udviklingen flyttes fra Aastedet til Tinge eller anden offenlig Forsamling, saa staar vi her overfor et, om saa maa siges, naturgroet Fænomen, der uvilkaarlig og nødvendig maatte vokse frem paa samme Punkt i Udviklingen, ligesom enhver anden organisk Livsytring, der gror frem paa de forskelligste Steder, naar de samme Vækstbetingelser er tilstede.

Hvilke har da været den eller de fælles dybere Faktorer, der har været de drivende Kræfter i denne Udvikling? Her maa man nu paa Forhaand befri sig for enhver moderne abstrakt Tanke om, at det skulde være »Offenlighedsprincipet« som Universalmiddel for Samfundet, der her har været virkende. Noget saa luftigt og ureelt som dette Nutidsprincip ligger Folkene paa deres naturgroede Stadier uendelig fjernt. Det har været ganske bestemte og rent praktiske Grunde, der har drevet Overdragelsen af Jord og andre Retsakter om Jorden henimod større Offenlighed.

Det er nu sikkert ikke en ganske enkelt Faktor, der har været i Stand til at frembringe denne Udvikling. Man har vel fremhævet en saadan enkelt Aarsag som den ialtfald ganske overvejende, nemlig Trangen til at *sikre Beviset*.[8] At dette nu ogsaa har været en meget væsenlig Drivkraft i Udviklingen, er sikkert nok, jfr. blandt mange andre Vidnesbyrd Jyske Lovs I, 37's Begrundelse af Befalingen om Skødning paa Tinge: »fordi at Tings Vidne er saa stærkt, at mod Tings Vidne skal ej Lov (Modbevis ved Ed og Mededsmænds Ed) gives.« Fænomenet turde dog i Virkeligheden være mere sammensat. Flere, hver for sig kraftige Faktorer har været virksomme og ført til samme Resultat.

[8] Se f. Eks. Matzen: Privatret II S. 70.

De andre Faktorer kan formentlig sammenfattes deri, at Foretagelsen paa Tinge sikrede Overdragelsen, foruden Bevislighed, *Gyldighed* paa en Række Punkter, sikrede den mod Angreb fra meget forskelligt Hold.

For det første maatte Parterne, Afhænder og Erhverver nødvendigvis i hine Tider være personlig kendt af ialtfald mange af de Tilstedeværende paa Tinge; adskillige af disse kendte tilmed nøje de paagældendes Ejendomsforhold. De vidste, at den Erik Thordsøn, der nu for deres Øjne stod paa Tinge og skødede en Del af sin Jord til Leif Haraldsøn, det var den Erik Thordsøn, som boede der borte mellem Skoven og de vestlige Engdrag, og at han fuldtud var mægtig og myndig at skøde den Jord. Overdragelsens Gyldighed i Henseende til Parternes *Identitet, Myndighed* og *Ejendomsraadighed* over det paagældende Jordstykke blev saaledes klart konstateret og sikret.

Men dernæst gjorde der sig en anden Gruppe reelle Grunde gældende, der ogsaa vedrørte Gyldigheden og som ligeledes virkede i samme Retning som Bevistrangen, og derved fæstnede Reglen om Overdragelse for Offenligheden dobbelt solidt i Virkelighedens Grund.

Disse andre Grunde vil fremgaa af det i sig selv mærkelige Fænomen, som vi møder hos en hel Række Folkestammer i Oldtid og Middelalder, at *Overdragelsen* paa Tinge, for Dommeren ofte foregaar i *en Retssags Former*, hvor Afhænder og Erhverver giver Møde som de to Parter i Sagen, og hvor Rettergangen efter konstateret Enighed mellem Parterne ender med, at Tinget eller Dommeren ved formelig Dom tilkender Erhververen Ejendomsretten. I Tidens Løb kunde denne Retssag svinde ind til en ren Skinproces, idet flere af de praktiske Grunde, der oprindelig havde skabt denne Overdragelsesmaade, forsvandt og tilsidst end- og helt glemtes. Undertiden er denne Retssag indenfor historisk Tid overhovedet kun kendt som en ren Form, Skinretssag; den oprindelige Mening gik tabt. Men der findes paa den anden Side fra en Række Folk saa meget Materiale til Belysning af Problemet, at vi nu formentlig i Hovedlinjer kan fastslaa de oprindelige praktiske Grunde til denne Overdragelse i Rettergangs Former, hvad jeg i det følgende skal gøre et Forsøg paa.

For det første kunde Rettergangsformen have det meget nærliggende Formaal at give Overdragelsen fuld Retsgyldighed *mel-*

lem Parterne, Afhænder og Erhverver, hvor der var opstaaet *Tvist* mellem disse om Overdragelsesakten eller dens Forstaaelse. Eksempelvis kan saaledes nævnes, at i gammel norsk Ret træffer vi forud for det Stadium, hvor Overdragelsen foregik paa Tinge, et Trin i Udviklingen, hvor Overdragelsen fremdeles — som i allerældste Tid — foregik paa Aastedet, og kun, naar der opstod Retstvist mellem Parterne, henlagdes til Tinget. Dette ældre Stadium finder vi endnu i Frostatingsloven, der almindelig kun kender Skødning paa Tinget i Tilfælde af, at Afhænderen er uvillig til Skødning; der opstaar da en virkelig Retssag; og Tingmændene tilskøder Erhververen Jorden, hvis de giver ham Medhold.

Langt større Betydning ned gennem Tiden fik Rettergangsformen dog derved, at den gav Overdragelsen Retsgyldighed overfor *Tredjemand.* Der var jo i hine Tider mange andre, der havde den mest levende Interesse i den paagældende Jord, end Afhænder og Erhverver; og navnlig var der en hel Kres af Mennesker, der efter gammel Lov havde en vis latent Ret til Jorden ved Siden af den aktuelle Ejer, nemlig *Slægten.* Denne Slægtens Ret til Jorden kunde antage forskellige Former, stærkere eller svagere. Men forat denne Ret overhovedet kunde faa Lejlighed til at gøre sig gældende, maatte der ialtfald vises den det Hensyn, at Afhændelser af Jorden ikke skete hemmelig for Slægten, men aabent paa Tinge, saaledes at mulige Indsigelser kunde fremkomme og afgøres af Retten, og navnlig saaledes at det af denne kunde konstateres, om de Betingelser, der krævedes opfyldt for Jordoverdragelsens Gyldighed af Hensyn til Slægten, ogsaa in concreto var opfyldt.

Man vil forstaa, hvorledes dette Hensyn til mulige Indsigelser fra Tredjemand kunde bevirke, at Rettergangsformen for Overdragelse ofte bevaredes i denne Relation, længe efter at Formen som Retssag mellem Parterne var blevet et Skin.

Den romerske Overdragelse i Retssagsform, in jure cessio, maa allerede meget tidlig have udviklet sig til den Skin-Vindicationssag mellem Parterne, som vi kender fra Romerrettens klassiske Tid. Dens Oprindelse er iøvrigt vanskelig at efterspore. Men det er under alle Omstændigheder ingen Tilfældighed, at denne Rettergangsform navnlig anvendtes ved Overdragelse af res mancipi, som det var særlig vigtigt at bevare for den romerske familia, og blandt hvilke det vigtigste Aktiv var Jorden.

Naar den germanske gerichtliche Auflassung efterhaanden i Løbet af Middelalderen trængte igennem i næsten hele Tyskland som den nødvendige Overdragelsesform ved fast Ejendom, saa skyldtes det ikke mindst, at der efterhaanden til denne Overdragelse for Retten knyttedes en Slags Aufgebotsverfahren, en Indkaldelse til Tredjemand, navnlig Slægten, til at fremkomme med mulige Indsigelser mod Afhændelsen af den paagældende Jord, under Virkning af Retskravets Fortabelse efter en vis Frist. Fremgangsmaaden var den, at Dommeren, inden Overdragelsen endelig fuldbyrdedes, tre Gange opfordrede de Tilstedeværende i Retten til at fremkomme med mulige Indsigelser; fremkom saadanne ikke, lyste Dommeren Fred og Ban over Aftalen og Ejendommen, hvorefter alle nærværende var afskaaret fra Indsigelser i Fremtiden; for de fraværende havde denne Fredlysning derimod den Virkning, at de inden et Aar og en Dag skulde melde sig med mulige Indsigelser; skete dette ikke, var Ejendommen ved Fristens Udløb endelig og rettelig Erhververens; hans ved die Auflassung erhvervede Besiddelse, »gewere« blev nu til »rechte gewere«.[9]

Et meget ejendommeligt og slaaende Sidestykke til dette tyske Retsinstitut træffer vi hos et helt andet Folk, det engelske, der ellers paa mange Omraader gennemgik en ganske anden Retsudvikling end det tyske. Til den nysnævnte gerichtliche Auflassung svarer meget nøje den engelske middelalderlige Procesform, der hedder *»the fine«*. Naar denne indenfor sit Felt vandt en ligesaa sejrrig Udbredelse i England og kunde glæde sig ved en ligesaa stor Respekt og Tillid som die gerichtliche Auflassung i Tyskland, saa skyldtes det navnlig den Evne, the fine, ligesom nævnte Auflassung, havde til at skabe fuld Tryghed hos Erhververen i Ejendomsbesiddelsen mod Angreb fra Tredjemand. Udtrykket »the fine« kommer af, at denne Rettergangsform gjorde en Ende ikke blot paa mulige Tvistemaal, der maatte være mellem Afhænder og Erhverver, men ogsaa paa alle Indsigelser og Fordringer, der mulig kunde rejses fra Tredjemands Side men ikke blev rejst mod Overdragelsen inden en vis Frist. The fine — eller med dens fulde Navn the final concord — begyndte med en formelig

[9] Jfr. Heusler: Institutionen 2. S. 81—88, Gierke anf. V. S. 274—76, Hübner anf. V. S. 221—22. Den ældgamle Fremgangsmaade i Bretagne l'appropriance par bannies, der sikrede Ejendomsretten, naar den var kundgjort ved trois bannies, stammer formentlig fra samme Retstanke.

Stævning, a writ; og det kunde naturligvis hænde, at der virkelig opstod en Retstvist mellem Afhænder og Erhverver om Overdragelsen. Men som Regel var Retssagen, forsaavidt Parterne angik, en ren Form; den fæstnede imidlertid Aftalen i dens enkelte Punkter, sikrede klart Beviset for den og skabte paa Forhaand en vis Gyldighed om den. Men vigtigst var dog den Sagen ledsagende Indkaldelse til alle og enhver (»parties, privies and strangers«) om at fremkomme med mulige Indsigelser inden en Frist, der ogsaa her var et Aar og en Dag, hvorefter Erhververens Ejendomsret var endelig sikret.[10]

Ogsaa i Norden træffer vi Fremgangsmaader af lignende Art. I Sverrig udviklede der sig i Tilknytning til Overdragelsen paa Tinge den Fremgangsmaade, at den, der vilde sælge Arvejord, offenlig paa tre hverandre følgende Ting først skulde tilbyde sine Slægtninge at købe Jorden. Denne Forkøbsret eller Løsningsret, kaldet *Bördsrätten*, kunde Slægtningene derefter gøre gældende inden en Frist af et Aar og en Nat.[11] En noget lignende Forkøbs- eller Løsningsret for Slægten til Jorden møder vi i gammel dansk Ret; og ogsaa her finder vi foreskrevet en vis Fremgangsmaade paa Tinge, den saakaldte *Lovbydelse*, der bestod i, at den, der vilde sælge Arvejord, paa lovligt Ting — efter Omstændighederne paa indtil tre efter hinanden følgende Ting — skulde tilbyde Slægtningene først at købe Jorden.[12] En Rest af denne Lovbydelse findes forøvrig endnu i dansk Ret den Dag i Dag, se Danske Lov 5—3—1 og 5—1—9.

Fælles for alle disse Retsformer Landene over, for die gerichtliche Auflassung saavelsom for the fine, for Indkaldelsen overfor bördsrätten som for Lovbydelsen, er, som man vil se, den præklusive Retsvirkning af Overdragelsens Tinglysning, den offenlige Indkaldelse til Tredjemand, der efter en vis Frist afskærer Retskrav, Indsigelser mod Aftalen; Samfundsmagten *lyser* derved *Fred* over denne, giver den *Gyldighed* mod Tredjemand. I de fjerne Tider, vi her omtaler, var Tredjemand først og fremmest Slægten; men Tanken er og bliver den samme, selvom Tredje-

[10] Se Pollock og Maitland 2. S. 94—106, Williams S. 99—100, S. 72. The fine forudsatte, at Besiddelsen i gammel Betydning, seisin var gaaet over til Erhververen. The fine sikrede seisin, ligesom die gerichtliche Auflassung sikrede Erhververens gewere.

[11] Jfr. Nordling S. 3—5.

[12] Jfr. Matzen Privatret I S. 100—102.

mand bliver en endnu større og endnu mere ubestemt Kres end Slægten. Naar jeg har dvælet lidt udførlig ved denne ejndommelige gamle Retsform, er det ikke alene af kulturhistorisk Interesse, men fordi denne Fredlysning af Aftalen, denne Sikring af dens Gyldighed rummer en Retstanke, der, som jeg skal vise, ikke dør med dens middelalderlige Former, men har Livskraft den Dag i Dag, og som, omformet paa rette Vis, kan blive et Værn for den nordiske Tinglysning mod visse kunstige Systemer, som de tyske Retsforfatninger er besværet med, fordi de har tabt Kernen i hin gamle Retstanke af Syne.

Den foregaaende Udvikling har forøvrigt idetheletaget berørt en Række Retsvirkninger, om hvilke Problemet er levende i Nutidens saavelsom i Fortidens Tinglysning; Bevisvirkningen, Gyldighedsvirkningen for og mellem Parterne, og overfor Tredjemand. Som det vil ses, har vi behandlet disse Retsvirkninger uden en eneste Gang at behøve at nævne *Bøger* eller *Bogføring*. Dette er ikke tilfældigt. Ti, som jeg har søgt at vise, opstaar alle disse Retsvirkninger allerede paa hine ældre Stadier af Retsudviklingen, hvor Bøger og Bogføring endnu ikke var opfundet eller hvor disse Opfindelser, selvom de var sket, ialtfald endnu ikke havde bredt sig til Tinglysningens Omraade. Aftalens Indgaaelse paa Tinge eller dens Kundgørelse til Tinge foregik i ældste Tid uden nogensomhelst Brug af Skrift; Skriftens to Former: Dokumentet og Bøgerne var begge ukendt. Akten prægede sig i de paa Tinget tilstedeværendes Erindring ved det konkrete Syns Magt og ikke mindst ved de udtryksfulde symbolske Handlinger. Og da Skrift senere opstod og indførtes i Form af Dokumentet, saa svækkede dette endog en Tid lang Budet om Skødningens eller Pantsætningens Foretagelse eller Lysning paa Tinge, ja opløste det efterhaanden mange Steder helt. Først lange og smertelige Erfaringer belærte tilsidst Folkene om, at Tinglysningen ingenlunde var blevet overflødig, fordi Menneskeheden havde opfundet Skriften og Dokumentet.

I Forkyndelsen paa Tinge, for Folkeforsamlingen laa ligesom i Svøb begge de to Offenliggørelsesled, hvori Tinglysningen, som jeg ovenfor viste, i nyere Tid maa spalte sig, det momentane og det varige. De forskellige Retsvirkninger, der knyttede sig dertil, traadte ganske naturlig paa dette gamle Stadium ikke skarpt ud fra hinanden; men de *var* der. Forkyndelsen paa Tinge havde

for det første, som paavist, den umiddelbare Virkning for Aftalen ved dennes Indgaaelse, at den lyste Fred over denne, over dens Gyldighed; de tilstedeværende paa Tinge havde Lejlighed til straks at fremkomme med mulige Indsigelser mod Aftalens Gyldighed og Lovlighed og ellers siden hen anerkende den; og fraværende, som maatte have en særlig Interesse i Overdragelsen, fik yderligere Varsel, være sig ved gentagen Lysning paa flere hinanden følgende Ting eller ved Fastsættelse af en særlig Frist. Den varige offenlige Kundskab om Aftalen og Virkningen heraf knyttede sig til Tingsvidnernes Erindring; og Tingsvidnerne var jo, som vi saa, det kraftigste Bevismiddel. Men da Skrift blev opfundet og efterhaanden blev almindelig i Form af Dokumenter og Bøger, var det naturligt, at denne Side af Tinglysningen tog disse Midler i sin Tjeneste. Som det andet Hovedstadium i Tinglyningens Historie sætter jeg derfor den Tid, da den permanente Side af Tinglysningen ved disse Midler begynder at vikle sig ud af det fælles Svøb og blive et selvstændigt Led i Lysningsprocessen.

II.

Det blev ovenfor omtalt, at Oldtidens Ægyptere og Grækere allerede meget tidlig gennemførte Reglen om, at Afhændelse og Pantsættelse af fast Ejendom skulde ske for offenlig Myndighed. Hos disse Folk træffer vi ogsaa de første Spor af offenlig Bogføring af disse Aftaler. Paa senere Stadier af Udviklingen finder vi nemlig baade hos Ægyptere og Grækere embedsmæssige Fortegnelser over de enkelte Grundejendomme; og vel var Formaalet med disse Fortegnelser oprindelig og stadig i første Række offenligretligt, navnlig fiskalt; men de vigtigste Aftaler om fast Ejendom, navnlig Salg og Pantsættelse, indførtes i disse Fortegnelser; og flere Steder var Indførelsen ligefrem en Betingelse for Aftalens Gyldighed.[13] Romerretten kom derimod aldrig ud over den umiddelbare Offenliggørelses Stadium, saa fremskredne i Retskultur Romerne end iøvrig blev. Ja, det rette Forhold er tilmed, at jo højere den romerske Privatret naaede i Udvikling, med hele

[13] Det ægyptiske Matrikkel- og Grundbogvæsen, der allerede var stærkt indarbejdet under Ptolemæerne, bevaredes og udvikledes yderligere under det romerske Kejserdømme, jfr. saaledes den romerske Statholder over Ægypten Mettius Rufus' Bekendtgørelse om Grundbøger (under Domitian) i Bruns Fontes I 73.

dens stigende Tendens til Individualisme og Formfrihed, jo mere fremmed maatte den blive for Tanken om offenlig Kontrol og Bogføring af rent privatretlige Forhold. Selv de gamle umiddelbare Former for Offenlighed ved Afhændelse af fast Ejendom, som in jure cessio, forsvandt og afløstes af traditio, den formløse, rent private Overenskomst om Overdragelse i Forbindelse med Erhververens Indsættelse i Besiddelsen. Og selv ved Underpant i fast Ejendom, hypotheca, der dog indførtes efter Forbillede fra Grækenland, hvor man som nævnt indskrev den i offenlige Bøger, selv her fastholdt Romerne, at Retten kunde stiftes rent privat og formløst, uden nogen Art af offenlig Indblanding. Men Manglen af Offenlighed i denne Retning virkede som bekendt efterhaanden ganske opløsende paa Realkrediten i det romerske Samfund.

Under den romerske Stats Forfaldsperiode fik derimod det private skriftlige Dokument en saadan Betydning, at det undergravede Fordringen om traditio, om Besiddelsesovergang ved Ejendomsoverdragelse. Denne mentes nu gyldig at kunne foregaa blot gennem en Overleverelse af Hjemmelsbrevet. Denne *traditio per cartam* fik stor Indflydelse paa de uudviklede gotisk-germanske Folk, da de kom i Berøring med Romerriget og senere indvandrede i store Dele af dette. For disse Folk var Brugen af Skrift, Oprettelsen af et Dokument ingen dagligdags Ting, men en Begivenhed af en vis Højtidelighed. Overrækkelsen af et Dokument som ydre Tegn paa Ejendomsretten blev for dem en ny og betydningsfuld symbolsk Handling ved Siden af deres gamle nedarvede Symboler. Hos mange Folkestammer anvendtes de da efterhaanden samtidig i samme Akt; Jordens Overdragelse fuldbyrdedes ved, at Afhænderen overrakte Erhververen det skriftlige Dokument samt Muld af Jorden, en Gren o. s. v. Akten kunde naturligvis foregaa paa Tinge eller andet offenligt Sted; men hos de i Romerriget indvandrede Folk trængte efterhaanden med traditio per cartam hele den øvrige bagved liggende romerretlige Forestilling ind, at Ejendomsoverdragelse gyldig kan fuldbyrdes ved rent privat Overenskomst, uden nogen Art af Offenlighed.[14]

[14] Tilmed kom adskillige af disse germanske Folk sikkert under Romerrettens Indflydelse allerede paa det Stadium i deres egen Udvikling, hvor Brydningen mellem Overdragelse paa Aastedet og Overdragelse paa Tinge endnu ikke helt var endt med sidstnævntes Sejr.

Saaledes kom da ikke alene de til Italien, Spanien, men ogsaa de til *Frankrig* indvandrede Folkestammer efterhaanden mere og mere under Romerrettens Herredømme. Selv i det nordlige Frankrig, hvor den germanske, frankiske Overdragelse til Tinge længe holdt sig, fortrængtes denne Offenlighed tilsidst, nemlig i Slutningen af Middelalderen, af den romerske Privatrets Regel om Overdragelse ved Dokument. Med den nyere Tids Udvikling af Omsætning og Kreditforhold maatte man nødvendigvis i Frankrig, lige saa vel som i Oldtidens Rom, mere og mere føle de Ulæmper og den Opløsning i det økonomiske Liv, der fulgte med de private hemmelige Pantsætninger og Overdragelser af fast Ejendom. Den, der købte en Ejendom, kunde ikke være sikker paa at blive Ejer; han maatte frygte Angreb fra et tidligere Salg; intet underrettede ham herom. Ganske særlig ødelæggende for Tilliden i det økonomiske Liv var dog de private, hemmelige Underpantsætninger af fast Ejendom. Allerede i det 16de og 17de Aarhundredes Frankrig maa man have følt Ulæmperne herved meget stærkt. Tilsidst greb Statsmagten ind. Paa Initiativ af Colbert udstedte Ludvig den 14. et Edikt af Marts 1673, der forordnede Indførelse for hver Retskres af offenlige Bøger, hvori Kreditorer skulde lade deres Pantefordringer i fast Ejendom indskrive, og som enhver interesseret kunde faa Oplysninger og Udskrift af.[15] Denne Forordning vakte imidlertid en saa hæftig Modstand hos den franske Adel, at Regeringen fandt det tilraadeligt at tage Hensyn hertil; og Aaret efter tilbagekaldtes Forordningen. Grunden til Modstanden angaves at være den, at man ansaa det for højst farligt for den offenlige Kredit at aabenbare for alle og enhver Privatformuerne og deres Hemmeligheder. Offenlighedstanken var idetheletaget den Gang lige saa frygtet som den i vore Dage er yndet. Den nærmeste, praktiske Aarsag til den franske Adels Modstand og Forbitrelse mod offenlige Pantebøger var dog sikkert, at denne Adel — og heriblandt var Hoffets mægtigste — saa hele sin Kredit stærkt truet, naar Kreditorerne gennem saadanne Bøger fik at vide, hvor forgældet Adelens Godser var.[16]

[15] Denne Forordning indfører forøvrig — ligesom vor 10 Aar senere givne Chr. V.'s Lov — et Fristsystem, saaledes at et i rette Tid — indenfor Fristen — indskrevet Dokument faar Virkning fra Udstedelsesdagen, et senere indskrevet fra Indskrivningsdagen.

[16] Jfr. Baudry-Lacantinerie S. 557—562.

Med den franske Revolution trængte Offenlighedstanken imidlertid afgørende igennem. Loven af 11. brumaire Aar VII (1798), der havde til Maal at ordne Pantekrediten i faste Ejendomme, krævede inscription i offenlige Bøger af Pantefordringer i disse Ejendomme; men da ogsaa Ejerforholdet var af Vigtighed for Pantekrediten, krævede Loven tillige Indførelse i Bøgerne af Ejendomsretten, transcription. Indførelsen af Ejendomsretten var saaledes mere sekundær, afledet af Interessen for Panteretten.

I Forhold til denne Lov betegnede Napoleons Code civil et Tilbageskridt, idet den atter indskrænkede den offenlige Bogføring til Panteretten, og saaledes for Ejendomsretten gik tilbage til den romerretlige private formløse Overdragelse. Først med Loven af 23. Marts 1855 indførtes endelig og almindelig transcription i de offenlige Bøger af Ejendomsretten og forøvrig af Rettigheder over fast Ejendom idethele, ved Siden af den allerede hjemlede inscription af Panteretten. De franske Skøde- og Pantebøger er imidlertid ret uheldig indrettede, idet de den Dag i Dag mangler Realregistre. Registrene er alene indrettet efter Personernes Navne; og dette gør det selvfølgelig overordenlig besværligt at finde sig til Rette i dem. Denne meget mangelfulde Ordning — hvortil kommer altfor store Indskrivningsomkostninger — er ialtfald en af Aarsagerne — og en af de væsenlige — til, at Pantekrediten i faste Ejendomme den Dag i Dag er relativt ret ringe udviklet i Frankrig. At det hidtil ikke er lykkedes at faa indført Realregistre, hænger forøvrig sammen med, at den franske Matrikkel er meget ufuldkommen.[17]

Det franske Indskrivningssystem har fundet Efterligning i belgisk og italiensk Ret.

I *England* holdt de gamle Regler om Overdragelse af Jord sig gennem Størstedelen af Middelalderen. Der krævedes stadig som i den ældste Tid virkelig Besiddelsesovergang, ledsaget af de omtalte symbolske Handlinger; og denne livery of seisin krævedes fremdeles, selv da Overdragelseserklæringen senere i Tiden ofte afgaves for Retten, i Kirken eller paa andet offenlig Sted. Selv

[17] Jfr. Planiol I S. 809—814, 823—25, Baudry-Lacantinerie S. 562—65, 706. Den gældende franske Matrikkel er udarbejdet i Aarene 1807—1850 og er nu meget forældet, fordi den ikke har fulgt med de siden da skete utallige Udstykninger og Sammenlægninger.

the fine forudsatte, at der var foregaaet livery of seisin til Erhververen; den fysiske Overleverelse af Jorden til denne kunde Rettergangsformen ikke erstatte.

Romerretten fik som bekendt i det hele og store ingen afgørende Indflydelse paa den engelske Retsudvikling, saaledes som paa den franske; og dette gjaldt ogsaa den romerske Forfaldstids Vulgærret. Dennes traditio per cartam træffer vi ganske vist Spor af i den angelsaksiske Tid i England, idet Kongerne i hin Tid ved Overdragelser af Jord, navnlig til Kirken og under Paavirkning af denne, iværksatte Afhændelsen blot ved Overrækkelse af et skriftligt Dokument, en »book«, hvorfor denne Jord ogsaa betegnedes som »Book-land«. Men denne udenlandske og kirkelige Afhændelsesmaade forblev en Undtagelsesform, fik ingen varig Indflydelse paa den almindelige Ejendomsoverdragelse i engelsk Ret. I nogen Tid efter den normanniske Erobring synes der at have været nogen Usikkerhed i Reglerne herom. Men i de følgende Aarhundreder, hvor Grunden til common law lægges, fastholdt engelsk Ret Kravet om virkelig Besiddelsesovergang som Betingelse for Ejendomsoverdragelsens Gyldighed. De engelske Jurister, der paa denne Tid gennem Studier fik Kendskab til Romerretten, lærte denne at kende i dens klassiske Form; og denne Romerret, der som Hovedregel krævede reel traditio — i Modsætning til Vulgærrettens symbolske — kunde kun bestyrke common law's Jurister i det gamle nationale engelske Krav om synlig Overgang af Besiddelsen.

Men ogsaa paa et andet Punkt holdt engelsk Ret sig fri af udefra kommende Indflydelser. Det var i denne Periode stadig almindelig Skik i England at afgive Overdragelseserklæringer for Retten. Endnu i den første Halvdel af det 13de Aarhundrede var det almindeligt at lade Overdragelsesdokumentet læse og paaskrive i Retten. I Tilknytning hertil skete saa Erhververens faktiske Indsættelse i Besiddelsen, ledsaget af de symbolske Handlinger paa eller i Nærheden af Jorden.[18]

Common law's Krav om fysisk Overleverelse som Betingelse for gyldig Ejendomsoverdragelse, der i det hele og store fastholdtes gennem Størstedelen af Middelalderen, kunde derimod ikke i Længden bevares under den nyere Tids økonomiske Forhold. Ved en gennem flere Aarhundreder fortsat Udvik-

[18] Jfr. Pollock og Maitland I S. 60, II S. 86—90, 103—106.

ling i equity banedes der efterhaanden Vej for Overdragelsesformer, hvor Besiddelsen af Ejendommen og Ejendomsretten efter gammel Ret fandtes at være hos én Person, men hvor den virkelige Ejendomsret og Nytte af Ejendommen alligevel anerkendtes at være hos en anden (»to the use of« denne anden), idet en vis Beskyttelse gaves denne i equity law. Disse Former kunde naturligvis misbruges, navnlig til at bedrage Købere og Kreditorer. Derfor udstedtes the Statute of Uses, 27 Henry VIII c. 10, der bestemte, at den virkelige Indehaver af Ejendomsretten ogsaa efter Loven fuldtud skulde behandles som Ejer. Denne Lov fik imidlertid i Retspraksis ved det i nyere Tid mest praktiske Tilfælde af Overdragelse, Køb og Salg, den Virkning, naar Købesummen var betalt, at Køberen, der endnu ikke har faaet Ejendommen overleveret, men som ifølge equity havde en vis Retsbeskyttelse, nu fik fuldstændig og legal Beskyttelse som Ejer allerede paa dette Stadium.

Denne Udvikling vilde nu ikke have frembudt nogen Betænkelighed, hvis engelsk Ret samtidig med at stryge Kravet om Overleverelse som utidsvarende havde udviklet et virkeligt Tinglysningssystem, havde benyttet de Spirer dertil, der fandtes i den ældre Ret gennem Overdragelser for Retten, til at opbygge en effektiv og systematisk Tinglysning til Underretning for Tredjemand. Dette skete imidlertid ikke. Den rent private Overdragelse af fast Ejendom — og Pantsættelse —, der kunde forblive ganske ukendt for Tredjemand, blev efterhaanden den herskende Overdragelsesform i England ligesom i Frankrig.

Overdragelse af Jord for Retten var ganske vist, som nævnt, endnu i det 13de Aarhundrede en almindelig Skik i England; men denne Skik blev ikke i dette Land, saaledes som i Norden, den frugtbare Grund, hvoraf en almindelig gennemført og tidsvarende Tinglysning lidt efter lidt voksede op. Paa Overgangen mellem Middelalderen og den nyere Tid var Overdragelser for Retten allerede gaaet stærkt tilbage. Rimeligvis har Brugen af Dokumentet, forsynet med Segl (a deed), haft en vis Andel heri. Rettergangsformen the fine holdt sig, men havde idethele kun et begrænset Omraade.[19]

[19] The fine blev i Tidens Løb meget forandret gennem Lovgivningen, men holdt sig dog — ligesom en tildels beslægtet Form, the recovery — indtil 1833, da the Fines and Recoveries Act afskaffede dem begge. De var efterhaanden blevet ret kostbare Fremgangsmaader og for recovery's Vedkommende tillige yderst indviklet.

Alligevel havde den engelske Lovgivning netop paa den Tid, da Fordringen om Besiddelsens Overgang opløstes i Praksis, en rigtig Fornemmelse af, at der burde skabes et andet Værn for Tredjemand, gennem Offenliggørelse for Retten. Da Lovgivningsmagten opdagede, at dens Indgriben overfor Afhændelsesformer i Praksis uden Besiddelsesovergang havde den Virkning for Køb og Salg, at den rent formløse Aftale, uden Overleverelse, gav Køberen fuld tinglig Beskyttelse, bestemte den, at Køb og Salg ved fast Ejendom skulde indgaas ved deed og indskrives inden 6 Maaneder ved en Ret, i dennes Bøger. Denne Lovbestemmelse (27 Henry VIII c. 16) blev givet samme Aar som the Statute of Uses (1536), og dens Formaal var vel i første Række at modvirke denne Lovs uheldige Virkning i nævnte Retning, men den var, som man vil se, samtidig et første Forsøg paa Indførelse af en almindelig og tvungen Tinglysning.

Men selv denne Lov kom Retspraksis efterhaanden udenom gennem en hensynsløs indskrænkende Fortolkning og rigelig Anvendelse af Fiktioner og dermed følgende Omsvøb.[20] Loven forblev i det væsenlige et dødt Bogstav, og dermed var Tanken om en almindelig Tinglysning begravet i engelsk Ret.

Forskellige Aarsager har været medvirkende til dette Resultat. Der har for det første for en engelsk Tankegang været noget ret stødende i, at enhversomhelst af et offenligt Register, selvom det førtes af Retten, kunde faa fuld Oplysning om ens private Handler og Bestemmelser om ens egen private Ejendom.[21] Der *kan* jo forøvrig være ganske legitime Grunde til i særlige Tilfælde at hemmeligholde Handler og Bestemmelser desangaaende. Men dernæst har hele den ejendommelige engelske Lensret og Jordejendomsforholdene i England været en afgørende Hindring for Udviklingen af et Tinglysningssystem. Størstedelen af Englands Jord er paa en ret faatallig Klasses Hænder; og selvom en betydelig Del af Ejendommene varig er overladt andre (tenants for life), kan Afhændelse og Pantsætning, som nyere Lovgivning har givet disse Ret til, kun finde Sted indenfor visse Grænser.[22]

Under disse Forhold er der ikke tilnærmelsesvis den Trang til

[20] Fiktionerne bevirkede bl. a., at man i engelsk Ret lige ned til 1841 (Stat. 4 og 5 Vict. c. 21) var nødt til at anvende *to* deeds for at iværksætte en gyldig Ejendomsoverdragelse. Jfr. Williams S. 145—177, 201—207.

[21] For at undgaa dette bar man gerne Bekostningen af de nævnte to deeds.

[22] Jfr. Williams S. 118 ff.

Omsætning og Handel med faste Ejendomme som i de fleste Lande paa Fastlandet. Realkrediten er som Følge af de samme Forhold ikke stærkt udviklet; de fleste store Godsejere nyder tilstrækkelig personlig Kredit til at kunne rejse de nødvendige Laan uden at behøve nogen Støtte herfor i et offenligt Pantevæsen; og naar de giver Pant i deres Ejendomme, bryder de sig rimeligvis, ligesom den gamle franske Adel, ikke om, at der skal gives Offenligheden noget Indblik heri.

I allernyeste Tid er der dog gjort et Forsøg paa at faa indført en almindelig Tinglysningsordning i England, nemlig ved Loven The Land Transfer Act 1897 (60 og 61 Vict. c. 65). I enkelte Grevskaber var der allerede i det 18de Aarhundrede indført offenlige Bøger til Registrering af Afhændelser og Pantsætninger af fast Ejendom. I 1862 og 1875 vedtoges der Love, der ad Frivilligheddens Vej søgte at indføre almindelig Registrering, men uden Held. Først den nævnte Lov af 1897 hjemlede Indførelsen af et tvungent og nutidsvarende Registreringssystem; men dette skal ikke indføres paa én Gang i hele Landet, men lidt efter lidt, Grevskab efter Grevskab. Dette kan ske administrativt; men Grevskabsstyrelsen er medbestemmende; og faktisk er til Dato Registreringssystemet kun blevet gennemført i The County og City of London.

I den engelske Dominion Australien indførtes der ved en Lov i 1858 (The Torrens Act) et Registreringssystem, der i forskellige Retninger er ret uudviklet, men som dog rummer en frugtbar Tanke, der ogsaa er blevet optaget i den nævnte engelske Registreringslov 1897, nemlig Tanken om at tage Nutidens Forsikring i Tinglysningens Tjeneste.

Hos de germanske Stammer, der forblev bosiddende i *Tyskland*, fik den romerske Vulgærret vel nogen Indflydelse, men dog ingen tilnærmelsesvis saa stærk som hos de til Italien og Frankrig indvandrede. Dels hævdede de gamle symbolske Handlinger sig kraftig ved Siden af traditio per cartam; efterhaanden smeltede denne og de gamle Handlinger, som før berørt, sammen i én fælles symbolsk Akt. Men dels fastholdtes Overdragelse *for Retten*. Denne Overdragelsesform naar i Tyskland — ligesom i England — i Løbet af det 11. og 12. Aarhundrede almindelig Udbredelse. I det

13. Aarhundrede var die gerichtliche Auflassung i Tyskland Reglen, ja mange Steder ligefrem nødvendig; og paa den Tid var Brugen af private Dokumenter vel ingenlunde almindelig, men dog i visse Krese, navnlig gennem Kirkens Indflydelse, ret udbredt.

Fra det 14. Aarhundrede mærkes der derimod mange Steder i Tyskland en stærk Tilbagegang for die gerichtliche Auflassung, altsaa omtrent samtidig med en lignende tilbagegaaende Udvikling i England. Brugen af Dokumenter blev ikke blot mere almindelig, men fik ny Livskraft i retslig Henseende gennem Skikken at forsyne dem med Segl, hvilket allerede i det 13. Aarhundrede var blevet almindeligt; heri fandt man et Middel mod Forfalskninger, og derved fik det med Segl forsynede Hjemmelsbrev betydelig Tillid som Bevis for og Bærer af faste Ejendommes Overdragelse. Da Retternes Organisation nu tilmed netop paa denne Tid i Tyskland indenfor store Omraader forfaldt, kan det ikke undre, at Overdragelse for Retten gik tilbage.[23]

Tinglysningstanken døde dog ikke ud i Tyskland; den fandt Tilflugtssteder, navnlig i de nordtyske Byer. I Overensstemmelse med den almindelige Skik i ældre Tid foregik Overdragelsen af fast Ejendom her oprindelig for Byretten, senere for Byraadet. I dettes Forvaltning optegnedes efterhaanden de for Raadet indgaaede Handler om Stadens faste Ejendomme, nogle Steder først paa løse Blade, senere i egenlige Bøger. Til at begynde med tjente Bogføringen vel navnlig Beviset; men efterhaanden knyttedes selve Overdragelsesakten og dens afgørende Retsvirkning overfor Tredjemand til selve Indførelsen i Bøgerne. Selve Auflassung'en tabte herved i disse Byer sin Betydning og faldt tilsidst helt bort. — Oprindelig førtes Bøgerne i kronologisk Orden; men senere, i det 15. og 16. Aarhundrede, gik man efterhaanden over til at give hver Ejendom en selvstændig Plads i Bøgerne, hvor saa alle Aftaler og Handler denne Ejendom vedrørende indførtes. Denne Overgang til virkeligt Realfolium befordredes derved, at Byens Forvaltning ogsaa af skattemæssige Grunde var interesseret i at føre Fortegnelser eller Bøger over Ejendommene selv.[24]

I andre Dele af det tyske Rige vedblev man imidlertid stadig

[23] Jfr. herved Hübner ovenanf. V. S. 218—22.

[24] Om Udviklingen af Grundbøgerne, fra kronologiske Registre til Realregistre, i de forskellige Byer i Tyskland og Østrig se nærmere Aubert: Grundbøgernes Historie S. 9—84.

at følge Skikken om Overdragelse for Retten, men her fandt der omvendt ofte ingen Bogføring Sted.

Der kom saaledes efterhaanden til at raade forskellige Retstilstande i Tyskland paa dette Omraade; Rigets politiske Splittelse i ret selvstændige Stater og Byer bidrog sit dertil. Men da saa tilmed Romerretten i det 16. Aarhundrede trængte igennem i Tyskland og blev anerkendt som Landets almindelige Ret, blev Retstilstanden yderligere broget og Udviklingen disharmonisk. Det lykkedes nemlig ikke Romerretten paa dette Omraade helt at fortrænge de nedarvede nationale Afhændelsesformer og at afløse dem af traditio; men denne blev optaget ved Siden af disse og slaaet sammen med dem i nye, højst forskelligartede Systemer. Samtidig undergik de nationale Elementer ved Sammensmeltningen med Romerretten en betydelig Omformning. Die gerichtliche Auflassung tabte — hvor den overhovedet bevaredes — de fleste Steder sin gamle Karakter af Fredlysning med Indsigelsesfrist og gik i adskillige Stater over til at blive en Form for Kontraktafslutning, der ved faste Ejendomme krævedes ved Siden af traditio. Dommerens Bekræftelse af Aftalen — og dens Indførelse i Retsbøgerne — var i Reglen nødvendig for dennes Gyldighed; og Dommeren fik herved Pligt til at prøve de materielle Betingelser herfor. I andre Stater — hvor samtidig Grundbøgerne som Realfolier udvikledes betydelig —, navnlig Preussen og Bayern, tillagde man Dommerens Medvirkning og Indførelsen i Bøgerne endnu større Betydning. Vel hævdedes i disse Stater den romerretlige Regel, at Ejendomsretten kunde overføres alene ved traditio.[25] Men Betingelsen for, at man ellers kunde disponere over Ejendommen, for at kunne stifte Panterettigheder og andre begrænsede tinglige Rettigheder, var, at man stod indført som Ejer i Grundbøgerne. Derved kunde der opstaa en dobbelt Ejendomsret, en sand Ejendomsret, som én Person var Indehaver af som Følge af en til ham foregaaet gyldig traditio, og som han uden at være indført i Bøgerne gyldig kunde overdrage videre, og en »Bucheigentum«, som maaske i Øjeblikket var hos en anden Person og gav denne Ret til at behæfte Ejendommen. For imidlertid at sikre den størst mulige Overensstemmelse mellem de virkelige og de bogførte Ejendomsforhold fik Dommeren en vidtgaaende Prø-

[25] Desuden krævedes en vis Kontraktform, enkelte Steder blot skriftlig, andre Steder notarielt eller retslig bekræftet.

velsespligt overfor den til Indførelse i Grundbøgerne anmeldte Ejendomsret og dens Erhvervsgrund. I Preussen paalagde man desuden en Tid lang Ejeren under en Ordensstraf at lade sin Ejendomsret indføre i Grundbøgerne.[26]

Allerede ved saadanne Ordninger havde Staten, som det vil ses, i meget vidt Omfang draget Kontraheringen om faste Ejendomme ind under Dommerens og Grundbogkontorets Opsigt. Den romerske traditio var i Virkeligheden et ganske vist kun kummerligt Værn om den sidste Rest af den private Selvvirksomhed paa Kontraktudformningens vigtige Omraade. Og da selv traditio i dens sørgelig forringede Skikkelse tilsidst maatte vige, nemlig i det 19de Aarhundrede — og fastholdes kunde den naturligvis i Længden ikke — saa medførte dette en yderligere Koncentration af Kontraktafslutningen i Statsmyndighedernes Haand. Det undrer ikke, at det blev Preussen, der ogsaa paa dette Omraade gik i Spidsen og efterhaanden førte alle de andre Stater med sig paa denne Vej. Man syntes formentlig for det første, at naar traditio opgaves, maatte den erstattes med andre Fordringer ved Siden af de allerede indførte. Men dernæst vilde man gerne fastholde de forskellige nationale tyske Former. Følgen blev, at man kumulerede dem, hobede Fordring paa Fordring, og vel at mærke sædvanlig i deres skrappeste Skikkelse af de hidtil kendte.

Man vilde for det første fastholde den tyske Auflassung; den skulde erstatte den romerske traditio. Overdragelse for Retten maatte altsaa nu ubetinget kræves. Begge Parters (eller Fuldmægtiges) samtidige Nærværelse og Overdragelseserklæring for Grundbogdommeren forlangtes. Den afgørende Kontraktafslutning foregaar altsaa for Myndigheden, under Medvirkning og Kontrol af denne. Men dernæst kræves — ogsaa som Betingelse for Rettens Stiftelse — Indførelse i Grundbogen. Den rent private Kontrahering er overhovedet ikke gyldig paa dette Omraade; for alle Rettigheder, selv for de begrænsede tinglige Rettigheder, kræves der under alle Omstændigheder som Mindstemaal, at Kontrakten udfærdiges for Retten eller en offenlig Notar.

Med denne Udvikling, der naar sin Afslutning i den preussiske Ejendomslov og Grundbogordning af 5. Maj 1872, og herfra er trængt sejrrig igennem i Bürgerliches Gesetzbuch, er tysk Ret saaledes gaaet til den modsatte Yderlighed af det Standpunkt, den

[26] Jfr. Gierke ovenanf. V. II B. S. 274—89, Hübner anf. V. 219—27.

engelske Retsudvikling naaede til. I England opgaves, som vi saa, efterhaanden al offenlig Medvirkning, være sig retslig eller anden, ved Aftaler om fast Ejendom. Selv Love, der krævede det beskedne Minimum af offenligt Tilsyn, at Køb og Salg af fast Ejendom blot skulde meddeles til en Ret og indskrives i dens Bøger, satte Retspraksis hensynsløst til Side. Kontraktafslutningen og -udformningen hævdedes herved helt og holdent som det private Initiativs og Arbejdes Selvejendom, fri for enhver offenlig Myndighedsindblanding. Og alle senere Forsøg, selv de nyeste og bedst organiserede, paa dog at bringe dette Omraade ind under noget offenligt Tilsyn, har hidtil kun haft et yderst begrænset, lokalt Held. I Tyskland førtes derimod efterhaanden Kontraheringens afgørende Stadier ind under offenlig Kontrol, og de fleste og vigtigste Retsvirkninger koncentreredes om de offenlige Bøger. Bestræbelse hobedes paa Bestræbelse for at gøre Myndighedernes Tilsyn med de privates Kontrahering saa effektivt som mulig. Herved vandtes ganske vist et enkelt Gode, Tilliden til de offenlige Bøger. Men den blev dyrt købt. Hvis man ved Grundighed forstaar at samle i Masse, at samle saa mange Fordringer, Sikkerhedsforanstaltninger, Retsvirkninger sammen paa ét Sted som muligt, da er den tyske Grundbogordning unægtelig grundig. Men for en enklere og formentlig finere Livskunst bestaar Problemet netop i at komme gennem Livet med mindre, med en mindre Kraft- og Tidanvendelse — eller Kraft- og Tidspild — og dog naa de samme eller endog større Maal.

I *Norden* har Retsudviklingen — i Modsætning til Forholdet i de store Hovedlande — formet sig paa en mærkelig harmonisk og støt Maade. Den nordiske Tinglysning er en i sjælden Grad naturgroet Retsordning. Den følger en gennem Aarhundreder fortsat, jævnt stigende Linje. Ingen voldsom Indgriben, endsige Revolution har her været nødvendig for at bringe Tinglysningstanken til Sejr, saaledes som i Frankrig. Den nordiske Tinglysnings Retsregler er vokset op lidt efter lidt, af Livet selv, efterhaanden som dets Krav meldte sig; med de økonomiske Forholds Forandring gennem Middelalderen og nyere Tid fulgte med ofte næsten umærkelige Overgange en stadig nøjere afstemt, i Enkeltheder mere udbygget Tinglysningsordning. Men der er ikke blot ingen

bratte Overgange; der er heller ingen Yderligheder. Nordisk Ret har holdt sig fri af begge de Yderligheder, hvortil engelsk Ret og tysk Ret har hengivet sig. Den nordiske Retsudvikling paa dette Omraade har vel givet Kejseren, hvad Kejserens er. Den har gennem sine Regler om Tinglysning af de faste Ejendommes Retsforhold vel givet Samfundet et vist Indseende med Handler og andre Aftaler, der indgaas paa dette Omraade; Kontraheringen kan ikke som i England foregaa rent privat eller hemmelig. Men Samfundets Interesse tilfredsstilles væsenlig gennem en vis Pligt for den private Kontrahering til at give Meddelelser til Efterretning og til Retsvirkning for andre interesserede, hvilke Meddelelser samles og bringes til en vis offenlig Kundskab af Retten. Derimod er selve Kontraheringen paa alle dens Stadier helt og holdent den private Virksomheds Selvejendom, ligesom i England, og har ligesom her fuld Gyldighed mellem Parterne uden offenlig Medvirkning. At lade Statsmyndigheden bemægtige sig Kontraktafslutningen, og tvinge Borgerne ind under offenlig Kontrol i saa Henseende ved at stemple deres privat indgaaede Aftaler som anden Klasses, som Løfter, man overhovedet ikke behøver at holde, vilde være ligesaa stridende mod nordisk som mod engelsk Retsfølelse.

I visse Retninger kan den nordiske Tinglysning vel lære af fremmed Ret, særlig baade af tysk og engelsk Ret; men paa et af de mest centrale Punkter kan de fremmede Retsforfatninger efter min Opfattelse lære af Norden, nemlig i det meget vanskelige Emne: at drage den rette Grænse mellem det kontraktlige Selvstyre og Tinglysningen.

I det hele og store følger Retsudviklingen i de tre nordiske Lande de samme Grundlinjer paa dette Omraade. I enkelte Retninger kommer der dog visse Forskelligheder frem mellem svensk Ret paa den ene Side og dansk-norsk Ret paa den anden.

Som omtalt under Tinglysningens første Periode, krævede de gamle svenske Landskabslove — fra det 13. og første Halvdel af det 14. Aarhundrede —, at Overdragelse af faste Ejendomme skulde foregaa paa Tinge eller andet offenligt Sted, samt for Götalagarnes Vedkommende tillige, at Ejendommen overleveredes (Grænseomgang, foruden den rent billedlige Skødning). I

Landslovene fra den følgende Periode (Midten af det 14. til Midten af det 15. Aarh.) er Fordringen om Overleverelse opgivet; dette var imidlertid ikke betænkeligt, ti samtidig er Reglen om Overdragelse paa Tinge blevet yderligere styrket. Dette hang sammen med den før omtalte Lovbydelse paa Tinge, der skulde finde Sted af Hensyn til Slægtens Løsningsret, bördsrätten. For denne Rets Skyld maatte Dommeren inden den endelige Overdragelse sørge for, at den lovlige Fremgangsmaade, Indkaldelse med Varsel var iagttaget; først efter Løsningsfristens Udløb stadfæstede Dommeren Købet. Da senere Brugen af Dokumenter blev almindelig, udfærdigede Parterne vel privat et Købebrev om Handlen; men Tinglysningen fastholdtes; Købebrevet skulde oplæses i Retten; og Rettens Stadfæstelse skete fremdeles først efter nævnte Frists Udløb. Bördsrätten og Lovbydelsen styrkede saaledes i høj Grad Tinglysningen. De nævnte Regler fastholdtes og udformedes yderligere i Rigsloven 1734.

Samtidig med denne Udvikling blev Førelse af Bøger mere og mere almindelig hos Retsmyndighederne til Optegnelse af de vigtigste Handlinger. Allerede ved Midten af det 14de Aarhundrede blev det foreskrevet, at Salg af fast Ejendom i Byerne skulde indskrives i Stadsbogen. Paa Landet indførtes almindelige Tingbøger ved Midten af det 16de Aarhundrede. Senere opstod særlige Bøger for Aftaler om fast Ejendom, svarende til vore Skøde- og Pantebøger. Indretningen af disse har dog indtil nyeste Tid ladet meget tilbage at ønske, idet man savnede overskuelige Registre. Realregistre indførtes først ved Lagfarts- og Inteckningslagarne af 16. Juni 1875.

Tinglysningen foregaar efter noget lignende Grundsætninger som i Danmark og Norge. Der sker Oplæsning af det private Dokument i Retten foruden Indførelse i Bøgerne. Den private Kontrahering er gyldig ogsaa uden den offenlige Myndigheds Medvirken. Derimod stilles der lidt større Formkrav, og Rettens Prøvelse af Adkomsten har en noget større Betydning end i dansk og norsk Ret.[27]

Opkomsten af Skrift og dennes Anvendelse i Form af det pri-

[27] Jfr. Nordling S. 1—18, Sparre: Några anmärkningar om den immobiliära sakrätten i Forhandlinger 1872 Bilag VI S. 51—69. For Landets Vedkommende er Realregistrene endnu ikke særlig overskuelige, idet der ikke tages Hensyn til senere Udstykninger, se Förslag S. 234 ff.

vate Dokument betød i Danmark og Norge, ligesom i de andre gotisk-germanske Lande, en Svækkelse af Tinglysningen. Denne fortrængtes, som vi saa, mange Steder i Europa helt af Dokumentet, navnlig efterat man havde fundet paa at forsyne dette med Segl, som Værn mod Forfalskninger. Selv i Landene i Nordeuropa begyndte det private Overdragelsesdokument i Slutningen af Middelalderen at drage Opmærksomheden bort fra Overdragelsen paa Tinge og flere Steder helt at fortrænge den offenlige Overdragelse. Stærkest gjorde denne Udvikling sig gældende i England; men ogsaa i Tyskland og Norden mærker vi den stærkt. Der skulde kraftige Faktorer i modsat Retning til at stanse denne Bevægelse bort fra Tinge over i den rent private Kontrahering. Hvis der ikke havde ligget andre reale Grunde bag Tinglysningen end Trangen til at sikre sig Beviset, havde Tinglysningen næppe staaet sig i Kampen med Dokumentet eller Brevet, som det kaldtes. Naar dette blev forsynet med Overdragerens Underskrift eller Segl i Vidners Nærvær, kunde man i hin Tid ikke godt tænke sig et bedre Bevis; en yderligere Akt paa Tinge maatte herefter staa som overflødig. For den Tids mere umiddelbare Mennesker havde Synet af Dokumentet, af Pergament og Segl noget af det sjældnes Højtidelighed over sig, der var vel egnet til at hæve Handlingen op over Øjeblikket og fæstne den gennem Tiderne. Eksempelvis hedder det i et Pantebrev af Kong Abels Enke og Sønner fra 1260 i Indledningen: »For at Tidernes Gang ikke skal opsluge, hvad der fastsættes i Tiden (Timeligheden), bestemte Fortiden klogelig, at det skulde modtage Stadfæstelse ved Breves Vidnesbyrd.«

Der laa imidlertid, som jeg søgte at vise, ogsaa andre reale Hensyn bag Tinglysningen end Bevistrangen, navnlig Hensynet til noget ikke nærværende i Aftalens Øjeblik, til mere eller mindre ubestemte Krese i Omverdenen. Og skønt disse Interesser, om saa maa siges, var uhaandgribelige, usynlige, blev det dog dem, der i det lange Løb holdt Tinglysningen oppe. Men til at begynde med maatte denne og dens usynlige Interesser ganske naturlig træde noget i Baggrunden for Dokumentet i dets første Opgangsperiode.

I Sverrig bidrog, som vi saa, Lovbydelsen og det Hensyn til en vis ubestemt Kres, Slægten, der bestemte denne Fremgangsmaade, meget stærkt til at holde Tinglysningen oppe. Selve Kontraherin-

gen, Dokumentets Oprettelse droges vel bort fra Tinge; men der skulde dog nu istedetfor ske en Oplæsning af Dokumentet paa dette Sted og nu som hidtil en Stadfæstelse af Myndigheden. I Danmark og Norge gik Udviklingen derimod en lang Tid meget længere ud i den rent private Kontrahering. I Slutningen af Middelalderen og Begyndelsen af den nyere Tid var Tinglysningen i disse to Lande paa meget store Omraader endog helt fortrængt af det private Dokument. Længst bort fra Tinglysningen kom man i denne Periode i Norge. Her var Overdragelse (og Pantsættelse) ved privat beseglet Dokument i det 15. og største Delen af det 16. Aarhundrede blevet den almindelige Overdragelsesform ved fast Ejendom; Overdragelse paa Tinge var ganske trængt i Baggrunden.[28] I det 15. og 16. Aarhundrede var det ogsaa i Danmark blevet Skik blandt Adelen og i Købstæderne at skøde ved privat Hjemmelsbrev; blandt Landalmuen vedblev man derimod stadig at skøde til Tinge.[29] Og Pantsætningen, der var opstaaet senere og udenfor de gamle Former, skete i det 15. Aarhundrede almindelig ved rent privat Pantebrev.

Denne Periode er uden Tvivl den mest kritiske Tid for den dansk-norske Tinglysning. Men just paa denne Tid, da Tinglysningen var mest truet, beviste den paany sin Livskraft. De rent privat indgaaede Afhændelser og Pantsætninger viste sig efterhaanden at medføre store Ulæmper. Navnlig aabnede de vid Adgang for Svig ved dobbelte Salg og Pantsætninger. Og der blev her ofte begaaet de groveste Bedragerier. Et vist Værn kunde man ganske vist baade ved Afhændelse og Pantsætning opnaa ved at kræve Besiddelsens Overgang; og Retspraksis søgte ogsaa at gennemføre denne Fordring; den blev som bekendt for Afhændelse senere optaget i D. L. 5—3—32, men er med den nyere Tids økonomiske Udvikling atter gaaet ud af Brug. Det vigtigste Værn mod de nævnte Misbrug fandt man dog i Tinglysningen. Lovgivningsmagten greb ind. En Række kongelige Forordninger fra Tidsrummet Midten af det 16. til Midten af det 17. Aarhun-

[28] Allerede Magnus Lagaböters Lov tillagde forøvrig det beseglede Brev en særlig Beviskraft; se om Retsudviklingen i Norge idethele nærmere Aubert S. 47—66.

[29] Mærkes maa her ogsaa, at Lovbydelsen efterhaanden indskrænkedes til Selvejerbøndergaarde, medens den bortfaldt for Adelen og Købstæderne; se Matzen: Panterettens Historie S. 207, og Matzen: Privatret I S. 101—02.

drede forbød efterhaanden overalt de private hemmelige Afhændelser og Pantsætninger og indskærpede, at disse Aftaler skulde foregaa paa Tinge, eller, som Lovene mere og mere udtrykte sig, at Skøder og Pantebreve skulde *læses* paa Tinge. Til at begynde med blev disse Forordninger ofte daarlig efterlevet; men efterhaanden trængte deres Bud igennem. Baade i Norge og Danmark havde Tinglysningen atter sejret, inden Chr. V's Lov traadte i Kraft og satte sit Segl paa denne Udvikling. Det gamle Offenlighedsbud i Jyske Lov havde staaet sin Prøve ned gennem Tiderne og havde faaet dybere Mening gennem de svundne Aarhundreders Erfaring. I Almindelighed brugte Chr. V's Lov den nyere Sprogbrug, der fulgte med Opfindelsen Dokumentets Udvikling, at dette »læses« til Tinge; men i D. L. 5—3—28, N. L. 5—3—39, kunde den ikke lade være at bekræfte de svundne Aarhundreders Erfaring med Jyske Lovs egne Ord: »Paa Tinge skal man ..... Jord skøde« og ligesom hin Lov bydende tilføje »og ej andetsteds«.

Kampen mellem det private Dokument og Tinglysningen endte saaledes i Danmark og Norge væsenlig med samme Resultat som i Sverrig: Dokumentet, den private Kontrahering fik Lov at beholde sit naturlige Omraade, at udfolde og udforme sig frit; men Hensynet til den usynlige Kres, i nyere Tid kaldet Offenligheden eller Tredjemand, værnedes gennem det ubetingede Krav til Kontraheringen om at meddele Dokumentet og lade dette læse og derved offenliggøre i Retten. Men Læsningen blev naturligvis ikke den eneste Form for Offenliggørelse. Af Skriftens to Former, Dokumentet og Bogen, traadte Bogen i Tinglysningens Tjeneste og blev en kraftig Støtte i Kampen med Dokumentet. Indførelse i Rettens Bøger og det deraf udviklede Bogføringsystem føjede sig lidt efter lidt til Akten i Retten, ved en stille Vækst gennem Aarhundreder. I det 16. Aarhundrede blev det mere og mere almindeligt at føre Bøger ved Tinget, hvori de vigtigere paa Tinge forefaldne Begivenheder optegnedes. I Danmark foreskrev Reces 1551, at der overalt skulde føres Tingbøger, hvori foruden Domme o. l. ogsaa »Skødebreve« og »alle andre mærkelige Breve, som gaar til Thinget« skulde indføres. Det samme gennemførtes i Norge gennem Slutningen af det 16. og første Halvdel af det 17. Aarhundrede. Med Brevenes stigende Antal indførtes der efter-

haanden særlige Skøde- og Pantebøger; og almindelig foreskrevet blev disse ved Chr. V's Lov.

Da denne Lovs Hovedforfatter, Vinding udformede 5—3—28 og de andre Hovedregler om Tinglysningen, sammensmeltede han paa en lykkelig Maade Jyske Lov, de senere Forordninger (navnlig Fr. 1622 og St. Reces II 2—5) og den øvrige Retsudvikling, fremhævede som ligeberettigede Former baade den gamle Overdragelse paa Tinge og den nyere Kontrahering ved private Dokumenter, der lyses eller læses til Tinge, fastslog Virkningen af at forsømme Tinglysningen og foreskrev alment, at selve Dokumentet skal bære Paaskrift om Lysningen og dernæst indføres i Tingets Skøde- og Pantebøger.

Med Chr. V's Lovs Tinglysningsordning og den derpaa byggede senere Udvikling betegner dansk-norsk Ret et meget fremskredent Stade i den europæiske Retsudvikling. Man erindre herved, at paa denne Tid, hvor Chr. V'tes Lov paa Grundlag af den foregaaende Udvikling alment byder Tinglysning og Førelse af offentlige Skøde- og Pantebøger i begge Riger, netop paa samme Tid er det, at Colberts og Ludvig 14.'s Forsøg paa at indføre offentlige Pantebøger i Frankrig uhjælpelig strander; og paa samme Tid havde den rent private Kontrahering i England forlængst besejret enhver Tinglysningstanke. Og i Tyskland var Retstilstanden paa dette Omraade i almindelig Opløsning som Følge af Brydningerne mellem Romerretten og de nationale Retsanskuelser og af den politiske Splittelse. Med Hensyn til Tinglysningens *Bogføring* naaede derimod en Række tyske Stæder paa denne Tid et meget fremskredent Stade gennem stadig større og større Anvendelse og Udvikling af Realfolier eller Grundbøger. Paa denne Bogføringstekniks Omraade kunde nordisk Ret lære af de nordtyske Byer. En saadan Paavirkning har sikkert ogsaa fundet Sted i et vist Omfang i Tiden efter Chr. V's Danske Lov; men Paavirkningen indskrænkedes til dette ene Punkt; og tysk Rets mindre heldige Sider fik saaledes ingensomhelst Indflydelse paa vor Tinglysningsordning.

I Slesvig og Holsten havde flere Stæder allerede i det 17. Aarhundrede ret udviklede Realregistre; de laa nærmest ved Paavirkningen Syd fra. Men almindelig taget kom disse Provinser til at staa tilbage for Tinglysningsvæsenet i Kongerigerne. Regeringen forsøgte ganske vist at gennemføre en almen Tinglys-

ningsordning i Slesvig og Holsten ligesom i det øvrige Rige ved Chr. V's Danske og Norske Lov. Baade i 1667 og 1712 foreslog den kongelige og fyrstelige Regering Indførelsen af offenlige Pantebøger i disse Provinser. Men Forsøget strandede begge Gange paa hæftig Modstand hos det slesvig-holstenske Ridderskab.[30] Dettes Motiver til Modstanden var de samme som til den franske Adels Modstand mod Ediktet af 1673. Den slesvig-holstenske Adel beraabte sig nemlig paa, at adskillige iblandt den havde stor Gæld i deres Godser, at de ved den offenlige Protokollering af denne Gæld vilde aabenbare deres slette økonomiske Tilstand, blive kreditløse og nødes til at skille sig ved deres Godser til Spotpris. Iøvrig anførte denne Adel ogsaa, at de, der havde Kapitaler anbragte i Godserne, hvoriblandt ofte Fremmede, ikke altid ønske, at deres Formue skal være bekendt, hvorved de udsætter sig for Misundelse.

Den dansk-norske Tinglysning vedblev forøvrig indenfor sit eget Omraade, Kongerigerne, ingenlunde at hvile paa de vundne Resultater. For at lette Overskueligheden over Skøde- og Pantebøgerne gav Fr. 7. Febr. 1738 nærmere Regler om disses Førelse og foreskrev navnlig Førelsen af Registre, Real- og Personalregistre for Landet, Personalregistre for Byerne. Denne Forordning viser en klar Forstaaelse af Skøde- og Pantebøgernes store Betydning for Samfundsøkonomien og Vigtigheden af, at den offenlige Tillid til disse Bøger befæstes. Forordningen motiverer i Fortalen sine Bestemmelser saaledes: »Paa det den almindelige Kredit og følgelig alle publique Midlers Sikkerhed saa og hver Undersaats Velfærd kan fastsættes, samt for at forekomme ej alene Svig og Falskhed med urigtige Extracter af Pantebøger, men endog alle dobbelte Pantsættelser og andre utilbørlige Practiquer, hvorved adskillige Undersaatter ere circumvenerede ..... hvorved den Tillid, som enhver hidtil billigen har haft for de i Loven authoriserede publique Pantebøger .... saa got som ganske bortsvinder«. Som man ser, et veltalende Forsvar for Skøde- og Pantebøgernes publica fides.

Denne Forordning indførte som nævnt kun for Landet Realregistre, men nøjedes for Byernes Vedkommende med Personalregistre. Disse har sikkert ogsaa for hin Tids Byer været praktisk set fuldt tilfredsstillende. Byerne var jo gennemgaaende kun

[30] I de kongelige *Stæder* i Holsten og enkelte Stæder i Slesvig lykkedes det derimod ved Forordninger i 1698 at indføre et meget udviklet Pantebogsvæsen.

smaa. For den største af dem, København, indførtes desuden Realregistre kort Tid efter, nemlig i 1759.

Paa Landet gik det forøvrig meget langsomt med Gennemførelsen af Fr. 1738's Fordring om Realregistre. For en Del skyldtes det, at Tinglysningen af Adelens Skøder og Pantebreve skete ved Landstingene, ikke ved Hjemtingene; og Adelen ejede endnu i det 18. Aarhundrede mange Steder Størstedelen af Jorden. Tinglysningerne var derfor ikke saa talrige ved Hjemtingene; og den praktiske Trang til Realregistre ved Underretten var følgelig ikke særlig stor. Ved Fr. 25. Jan. 1805 § 20 blev alle Tinglysninger henlagt til Hjemtingene; og i den følgende Tid indførtes da ogsaa Realfolier i adskillige Retskrese. Naar det alligevel i mange Egne af Landet fremdeles vedblev at være meget smaat bevendt med Indretningen af disse Registre, hang det sammen med den Tids meget ufuldkomne Matrikkel, hvorved en Individualisering af Jorderne vanskeliggjordes. Men da den nye Matrikkel traadte i Kraft 1844, var Vejen banet for Fr. 28. Marts 1845, der gennemførte Realregistre for hele Landet saavelsom for Købstæderne.[31]

Realfoliet er altsaa, ganske som de øvrige Led i vor Tinglysningsordning, blevet til gennem en jævnt stigende Vækst, følgende de praktiske Forholds Udvikling. Det er vel sandsynligt, at Lovgiverne til de to vigtigste Forordninger om Realregistre, Fr. 1738 og 1845, Højer og Ørsted har modtaget visse Paavirkninger Syd fra, fra enkelte tyske Stater, der var særlig fremmelige paa dette Omraade. Men denne Paavirkning kom ihvertfald ved selve de nævnte Forordningers begrænsede Opgave kun til at berøre Tinglysningens Bogføring. Tinglysningens Hovedregler og ledende nordiske Retsgrundsætninger rokkede disse Forordninger ikke det ringeste ved.

Jævnsides med denne Udvikling af Realregistrene har selve Fordringen om Tinglysning bredt sig til flere og flere Rettigheder over fast Ejendom. Danske Lov nævnte som Genstand for Ting-

[31] Jfr. Matzen S. 72—89, Aubert S. 32—37, S. 59—66, Chr. Kjer i U. f. R. 1883. 97—105, Stöchel i U. f. R. 1893. S. 673—80, Ørsted S. 92—94 og Matzen: Panterettens Historie S. 243 ff., 274 ff. Ogsaa i Norge indførtes nye Registre ved L. 1845, se herom og om senere mindre Forskelle mellem norsk og dansk Ret Aubert S. 68 ff. Om den Paavirkning, de tyske Realregistre sandsynligvis har øvet paa Indretningen af de danske og norske og Forordningerne herom af 1738 og 1845, se Aubert: Grundbøgernes Historie S. 85 ff., jfr. herved ogsaa de i Juridisk Tidsskrift 1917—18 offenliggjorte Optegnelser af Ørsted S. 397—99.

lysning særlig Skøder o. l. og Pantebreve, altsaa Dokumenter, der stifter Ejendomsret og Panteret over fast Ejendom. Senere Bestemmelser, nemlig Fr. 4. Dec. 1795 og Fr. 25. Nov. 1831, har krævet Tinglysning ogsaa af langvarige Brugsrettigheder; og Resultatet af Retsudviklingen er idethele blevet, at alle private Aftaler, der stifter Rettigheder over fast Ejendom, som Hovedregel skal tinglyses. Men i samme Periode, fra omkr. Midten af det 18. til Midten af det 19. Aarhundrede har Tinglysningskravet bredt sig til al Retsforfølgning, til Udlæg, Arrest, Konkurs, nemlig ved Fr. 7. Febr. 1738 § 1, Pl. 18. Jan. 1788, Pl. 10. April 1841.

Endelig maa det ikke glemmes, at i selv samme Periode, hvor Tinglysningen befæstede og udvidede sig som nævnt, vandt den en ny Styrke derved, at Lovbestemmelser paa andre Retsomraader forplantede deres gavnlige Virkninger ogsaa til Tinglysningsordningen og øgede Tilliden til denne. Her tænkes paa Forordningerne af 9. Febr. 1798 og 28. Juli 1841. Da Grundsætningen i disse Forordninger udvidedes til at gælde Pantebreve og ogsaa i et vist Omfang andre tinglyste Dokumenter, navnlig Skøder, og saaledes i stor Udstrækning afskar Indsigelser mod Pantebreves og tinglyste Dokumenters Gyldighed fra deres Udstederes Side, vandt Tilliden til Tinglysningen og dens Bøger derved indirekte en vis Styrkelse.

Saaledes har da i det hele lidt efter lidt Sten føjet sig til Sten i vor Tinglysnings Bygning, efterhaanden som de praktiske Krav meldte sig.

Tiden turde imidlertid nu være inde ikke blot til et Tilbageblik, som jeg her har forsøgt, men til en Undersøgelse i Enkeltheder af den foregaaede Udviklings Resultater. Det er ikke vanskeligt at paavise, at den stykkevise Opbygning af vort Tinglysningssystem i enkelte Retninger har medført visse besynderlige Modsætninger i Retsreglerne, f. Eks., at Tinglæsning af Skøder og Pantebreve m. fl. har Retsvirkning, naar de læses indenfor Fristerne i 5—3—28, fra Dokumentets Udstedelse, medens Tinglæsning af Brugskontrakter altid kun har Retsvirkning fra Læsningen, hvilket selvfølgelig skyldes, at Reglerne om Brugsrettigheders Tinglysning hører til et senere Lag i vor Retsudvikling (1795 og 1831) end Reglerne om Skøders og Pantebreves Tinglysning (1683 og ældre Tid). Men den Slags er dog til syvende og sidst mindre væsenligt og er ikke egnet til at sætte nogen Reformiver i Flamme.

Det krogede og lidt tilfældige i de middelalderlige Byers Opbygning giver os ingen særlig Længsel efter de moderne Byers regelrette og lige Gader. Men hvad vi ikke i Længden kan fritage os selv for, er derimod den Fornyelse, der ligger i en Gang imellem under Tidernes Gang, som Digteren med et bevæget Ord kalder det: at holde Dommedag over sig selv. Der findes desuden andre Solsystemer i Verden end det Tinglysningsystem, vi hidtil i Aarhundreder har kreset om. Grundproblemerne i vort eget og de andre Solsystemer kan vi ikke befri os selv for.

Vi har iøvrig fornylig faaet en ydre Anledning til ogsaa lovgivningsmæssig at tage Problemerne op. Ved de sønderjyske Provinsers Tilbagevenden til Riget bestemte Loven om den danske Formuerets Indførelse i disse Landsdele af 28. Juni 1920, at dansk Tingsret saavelsom den øvrige danske Formueret i Almindelighed traadte i Kraft i Sønderjylland 1. Jan. 1922, men at det tyske Grundbogvæsen indtil videre opretholdtes.[32] Ved denne Bestemmelse er der naaet en vis læmpelig Overgangstid og en ejendommelig Overgangsform; midt i den almindelige store Retsovergang har Befolkningen dog paa det for Realomsætningen og Realkreditten vigtige Omraade i nogen Tid bevaret det tilvante System paa Punkter, hvor Modsætningen mellem tysk og nordisk Ret er særlig dyb. Men denne Retstilstand kan naturligvis kun være midlertidig; der maa tilvejebringes en for hele Riget fælles Tinglysningsordning.

[32] Om den derved fremkomne Retstilstand se iøvrig N. Cohn: Grundbogslovgivningen i de sønderjyske Landsdele, 1920.

3. KAPITEL

TILLIDEN TIL TINGLYSNINGEN. DE ENSTRENGEDE ORDNINGER

Det ovenfor udviklede vil have vist, at det ikke vilde være uberettiget, om man i nordisk Ret nærede en vis Stolthed over den hidtidige Retsudvikling paa Tinglysningens Omraade. De for den offenlige Kredit saa vigtige Skøde- og Pantebøger, der i Frankrig først indførtes med den franske Revolution, og som i England endnu ikke er gennemført i det 20. Aarhundrede, indførtes almindelig hos os allerede i det 17. Aarhundrede. Og Realfolier, som den Dag i Dag ikke er indført i Frankrig, gennemførtes hos os i Perioden fra omkr. Midten af det 18. til omkr. Midten af det 19. Aarhundrede. Samtidig med denne Udvikling har vi lykkelig undgaaet de Ulæmper, hvormed den tyske Grundbogordning er behæftet.

Værdsættelsen af disse Fortrin bør imidlertid ikke sløve Selvkritikken; og vi har allerede hvilet lidt for trygt paa de svundne Aarhundreders Resultater. Det maa nemlig ved en nærmere Undersøgelse sikkert erkendes, at vor Tinglysningsordning trods sine Fortrin har betydelige indre Svagheder paa meget væsenlige Punkter, Svagheder af en helt anden Art end de fremmede Retsforfatningers. Disse Svagheder viser sig, som i Begyndelsen antydet, saasnart vi rejser det store Problem om Tilliden til de tinglyste Dokumenter og de offenlige Bøger.

Der har, som før omtalt, hidtil i nordisk Ret været en vis Skyhed overfor dette Problem, en vis Tendens i Videnskab og Lovgivning til at søge uden om det. I Længden lader dette sig dog ikke gøre. Livet vil af sig selv Gang paa Gang rejse Problemet og vil ikke falde til Ro, før det paa en eller anden Maade er løst. Ja, Problemet

har allerede rejst Hovedet i det daglige Retsliv. Domspraksis fra nyere Tid opviser en hel Række Tilfælde, hvor den Tillid, man havde sat til Realfoliet, er blevet skuffet. I Retstilfældene i U. f. R. 1873. 288, 1874. 51, 1882. 1097, 1897. 623, 1919 A. 430, 1919 A. 667, 1920 A. 228 og 310 viste det sig, at Rettigheder vel var blevet tinglæst, men ved Fejltagelser ikke blevet indført paa Ejendommens Realfolium (eller paa det rette Sted i dette), hvorved forskellige Personer, Ejere, Panthavere var blevet skuffet og vildledt i deres Dispositioner, ti Domstolene fastslog — naturligvis med Rette i Henhold til gældende Ret — at naar Rettighederne var tinglæst, var det uden Betydning, at de ikke tillige var blevet indført paa Realfoliet. Ansvar mod Embedsmanden kan vanskelig gennemføres; tilmed kommer Fejlen — der iøvrig *kan* være meget undskyldelig — ofte først for Dagen mange Aar efter, at den er begaaet, og vedkommende Embedsmand maaske forlængst død.[1]

De omtalte Retssager er et klart Vidnesbyrd om, at man, efterat Realfolier var almindelig indført, med Føje har faaet en betydelig Tillid til disse offenlige Bøger, har forventet, at man trygt kunde stole paa disses Indhold og disponere herefter, og at den almindelige Retsfølelse derfor er blevet krænket ved at se denne Tillid briste. Ad forskellige Veje har man søgt at raade Bod paa denne uheldige Retstilstand, nogle paa den bestaaende Rets Grund, andre ved at foreslaa mindre Reformer. Fra én Side har man søgt at gøre den Opfattelse gældende, at Tinglæsningen vel efter vor Ret er det vigtigste Moment, men at den dog skal efterfølges af Indførelse i Bøgerne saaledes, at den er uvirksom uden denne Indførelse.[2] Men dette Forsøg paa at komme den svigtede Tillid til de offenlige Bøger til Hjælp har ingen Tilslutning vundet.[3] Det maa sikkert ogsaa erkendes, at ud fra den gældende Ret kan en saadan Betydning for Indførelsen i Bøgerne ikke begrundes. Tinglæsningen er efter dansk-norsk Ret den afgørende retsikrende Akt, ligesom Lagfarten, naar den er tilstedt, i svensk Ret er den afgørende Akt, uden Hensyn til, om den er indført i Lagfartsbøgerne eller ej. En

[1] Hidtil har Statskassen ikke taget noget Ansvar i Anledning af disse Fejl, jfr. Resolut. 12. Nov. 1828; om der nu kan bygges noget Ansvar mod Statskassen i disse Forhold paa den almindelige Bestemmelse i Rpl. § 1020, er et Spørgsmaal. Men forøvrig er Problemet ikke løst med en Erstatning, jfr. nærmere nedenfor

[2] Aubert S. 177—82.

[3] Se Torp S. 112 Note 8 og de der nævnte Forfattere.

anden og almindelig udbredt Opfattelse gaar ud paa, at naar man blot ved en Lovændring fjerner Tinglæsningen og knytter Retsvirkningerne til Indførelsen i Bøgerne istedenfor, er der raadet Bod paa de uheldige Følger af den gældende Tinglysningsordning idetheletaget.[4] Denne Opfattelse er dog ikke tilstrækkelig gennemtænkt og fjerner ikke Ondet i dets Rod. Dens Tilhængere har for det første ikke paataget sig den Ulejlighed, som dog maatte være en Pligt for den, der foreslaar at afskaffe Tinglæsningen, nemlig indgaaende at undersøge, hvilke reale Grunde der har ligget og mulig endnu ligger bag det Offenliggørelsesled i Lysningsprocessen, som Tinglæsningsakten repræsenterer, et Problem, som den ovenfor givne Fremstilling har forsøgt at belyse og vise Betydningen af. Men dernæst maa bemærkes, at Afskaffelsen af Tinglæsningen ingenlunde løser Problemet om den manglende Tillid til Realfoliet, men alene *flytter* det. Ti, naar man afskaffer Tinglæsningen som den retsikrende Akt, maa man nødvendigvis istedenfor indføre en *anden offenlig Konstatering* af Tidspunktet for den tinglige Beskyttelses Indtræden for Rettighederne i deres indbyrdes Forhold til hinanden, hvilken Konstatering da maa ske gennem en kronologisk ført Protokol, hvori Rettighederne indføres, efterhaanden som de anmeldes af Adkomsterhververe til Tinglysning. Under en saadan Ordning vil Problemet om Tilliden til Realfoliet imidlertid ligesaavel kunne opstaa som under den nugældende Ordning, hvor det er Tinglæsningen og Indførelse i Retsprotokollen, der afgiver den offenlige Konstatering. Vanskeligheden vil nemlig da melde sig, naar en Adkomst vel er anmeldt til Tinglysning og maaske ogsaa indført i den kronologiske Protokol, men ved en Forsømmelse ikke blevet indført paa Realfoliet. Hvad skal da gælde, det anmeldte eller Realfoliets Indhold?[5]

[4] Se som et blandt mange Eksempler paa denne almindelige Opfattelse et Forslag i Rigsdagstidende 1901—2 Tillæg B, Sp. 2326—28.

[5] Man kan derfor forstaa, at Ernst Møller, der indser denne Vanskelighed, ikke kan afvinde det Spørgsmaal, om Tinglæsningen skal afskaffes som det offenlige Konstateringsmoment, nogen synderlig stor Interesse, se Ernst Møller S. 32—33, jfr. S. 26—27. Ernst Møller hævder forøvrigt i denne Forbindelse, at hvad enten man afskaffer Tinglæsningen eller ej, maa den nugældende Rets Princip fastholdes, hvorefter det i Tilfælde af Uoverensstemmelse mellem det anmeldte — tinglæste — og Realfoliet, maa være det anmeldte — tinglæste — der er det afgørende, se Ernst Møller S. 19—28, 32—35. Dette Standpunkt hænger igen sammen med,

Endelig fjerner Tinglæsningens Afskaffelse overhovedet ikke Ondet i dets Rod. Uoverensstemmelser mellem det tinglæste og det Realfoliet tilførte er nemlig kun en ganske enkelt Fejlkilde blandt adskillige andre, der alle udspringer af samme Aarsag, og som alle, hver fra sit Felt, kan angribe og svække Tilliden til de tinglyste Dokumenter og til de offenlige Bøger paa dette Omraade. Adskillige Rettigheder, der er opstaaet paa en særlig Maade, behøver overhovedet ikke Tinglysning. For Landejendomme kan saaledes nævnes, at Rettigheder, der bunder i en fra Jordfællesskabet hidrørende Ordning, ikke til deres Gyldighed overfor Tredjemand behøver Tinglysning.[6] Det er endvidere ihvertfald tvivlsomt, om Rettigheder stiftet ved Expropriation skal tinglyses. Betydelig svækkende for Nutidens Realkredit er det dernæst, at Rettigheder over meget værdifulde Dele af Bygninger kan gøres gældende overfor Tredjemand uden nogensomhelst Tinglysning.[7] Et meget betænkeligt Brud paa Tilliden til Tinglysningen er det endvidere, at der efter den gældende Ret til Fordel for faktiske Besiddere eller Benyttere bestandig kan opstaa nye Rettigheder — Ejendomsrettigheder, Brugsrettigheder, Servituter o. a. —, uden at Skøde- og Pantebøgerne melder det fjerneste herom, men som alle andre Adkomsthavere til Ejendommen alligevel er pligtig at respektere, nemlig ved Hævd; og da denne Erhvervsmaade, som en righoldig Praksis selv fra nyeste Tid viser, bestandig er stærkt levende og udbredt hos os, kan der herved opstaa betydelige Skuffelser for den almindelige Tillid til de offenlige Bøger. Allerede Ørsted tog derfor til Orde for, at Hævd i Strid med Skøde- og Pantebøgernes Indhold ikke burde tilstedes.[8]

at Ernst Møller af andre Grunde stiller sig ganske afvisende overfor det tyske Grundbogsystem idethele, i hvilket Tilliden til Realfoliet indgaar som et af de bærende Principper. Dette Ernst Møllers Standpunkt viser bedst, at Afskaffelsen af Tinglæsningen overhovedet kun er et ganske enkelt Led i et samlet større Problem, saa at det vilde være overilet isoleret at bortskære dette enkelte Led uden nøje at overveje Konsekvenserne heraf og Problemets andre Sider, som Tinglæsningsakten til syvende og sidst paa det nøjeste hænger sammen med, jfr. nedenfor.

[6] Se H. R. Domme i U. f. R. 1872. 919, 1916. 419.

[7] Se Domme i U. f.R. 1903. 131, 1906. 543 (1906. 62). Om Expropriation se Dom i U. f. R. 1907. 645.

[8] Se Ørsted S. 227, se ogsaa for norsk Rets Vedkommende Aubert i Forhandlinger 1872 S. 128—29. Jfr. herved et ejendommeligt Tilfælde i U. f. R. 1921. 668. Der blev forøvrig i 1838 forelagt Provinsialstænderne et Lovforslag, hvorefter

Men endvidere vil der i den almindelige Retsbevidsthed være en vis Tillid til, at de Rettigheder, de Adkomster, som er optaget i de offenlige Skøde- og Pantebøger, ogsaa i sig selv er rigtige, at disse Rettigheder og Adkomster og *dermed de offenlige Bøgers Indhold* ikke pludselig skal kunne angribes og omstyrtes af skjulte, bagved liggende Forhold, hvorom Skøde- og Pantebøgerne intetsomhelst melder. For et begrænset Omraade træder vel her, som før berørt, vore almindelige Grundsætninger om visse Dokumenters Negotiabilitet i Fr. 9. Febr. 1798 og 28. Juli 1841 samt vore Fuldmagt- og Legitimationsregler støttende til. Kernen i disse Regler kan kort udtrykkes saaledes, at den økonomiske Omsætning i Nutidens Samfund i stigende Grad kræver, at naar det er sædvanligt, at en Rettighed overdrages fra A. til B. ved et skriftligt Dokument, paa Grundlag af hvilket B. igen kan overdrage Retten videre til C., og denne igen videre til D. o. s. v., bør C. og hans Efterfølgere i videst muligt Omfang forskaanes for at indblandes i Mellemværendet om Retten mellem A. og B., i A.'s Indsigelser mod B. desangaaende, i hele det bagved liggende Forhold og alle dets Svagheder, naar det skriftlige Dokument intet indeholder om dette Mellemværende og dets indre Svagheder; og paa samme Maade bør D. og hans Efterfølgere heller ikke indblandes i det Mellemværende og de Stridigheder om Overdragelsen af Retten, der maatte være mellem B. og C., naar Dokumentet heller intet indeholder herom. I samme Grad som man fritager de senere Erhververe fra at granske de foregaaende Adkomsthaveres Ret, — og der kan jo være hele Rækker af Adkomsthavere, hvoraf adskillige gaar betydelig tilbage i Tiden — i samme Grad letter og betrygger man Omsætningen af de paagældende Rettigheder. Den, der i god Tro har faaet overdraget et Gældsbrev, derunder indbefattet et Pantebrev, er som bekendt i et vist Omfang efter vor Ret fritaget for denne Granskning og betrygget i nævnte Henseende; og den, der faar overdraget en Ret over en fast Ejendom af den Person, der staar indskrevet som tinglyst Ejer i Skøde- og Pantebøgerne, er ifølge de samme Omsætnings- og Legitimationsgrundsætninger[9] i adskillige Retninger betrygget mod An-

kun den Besidder, der havde tinglæst Adkomst, skulde kunne vinde Hævd; men det blev ikke gennemført.

[9] Jfr. herved Torp i Hovedpunkter af Formuerettens alm. Del, 2. Udg. 1900 S. 84—86.

greb fra tidligere Adkomsthavere, mod at indblandes i Tvistigheder om længere tilbage liggende Forhold. Fuldstændig er denne Betryggelse imidlertid ingenlunde. De nævnte almindelige Grundsætninger i vor Ret beskytter saaledes ikke den godtroende Erhverver mod, at de forud for ham og hans Adkomst liggende Mellemværender pludselig en Dag angribes, fordi det oplyses, at der et Sted i Rækken er begaaet Falsk eller Forfalskning, eller en af Overdragelserne viser sig at være foretaget af en Umyndig eller at være voldelig fremtvungen, skønt Skøde- og Pantebøgerne intet melder herom og udviser Adkomstrækken i den bedste Orden. Skøder og Pantebreve maa her efter vor gældende Ret dele Skæbne med almindelige Gældsbreve. Samfundet har jo imidlertid paa andre Omraader af det økonomiske Liv vist, at det ikke anser de almindelige Gældsbrevregler for tilstrækkelig betryggende for Omsætningen og Kreditten ved Dokumenter, der er særlig vigtige for disse. Ved Veksler, Konnossementer, de offenlige Ihændehaverobligationer o. l., der i væsenlig Grad er Bærerne af den almindelige Handelsomsætning og -kredit, har Samfundet indset Nødvendigheden af at betrygge denne Omsætning og Kredit, forsaavidt al *Transport*, Omsætning angaar, ud over de almindelige Gældsbrevregler, altsaa ogsaa mod Angreb fra Falsk eller Forfalskning, en Overdragelse fra en Umyndig eller en voldelig Tvang, der maatte være foregaaet ved et tidligere Led i Transportrækken.[10] Men Landets Realkredit og -omsætning fortjener saa vist mindst lige saa stor en Betryggelse som den almindelige Handelskredit og -omsætning. Hvis det er muligt paa en naturlig og praktisk Maade at omgive Bærerne af Realomsætningen og -kreditten, vore Skøder og Pantebreve med en lignende Tillid og Tryghed som den, vi har omgærdet den merkantile Økonomis Støtter, Veksler og Konnossementer med, bør det utvivlsomt ske. Og er det endog muligt at skabe en endnu større Tillid og Tryghed, end disse Dokumenter nyder, bør det ogsaa ske. Det bedste er ikke for godt til Grundstammen i hele vor nationale Økonomi, vort Lands faste Ejendomme. Naar man betænker, hvad Pantekreditten i disse Ejendomme betyder for Landbrugets, Industriens, idethele for Erhvervslivets tekniske og økonomiske Udvikling og for Boligforholdene, da er det ikke det mindste for meget at udruste Panteobligationerne i disse vor Nationalvelstands vigtigste

[10] Jfr. Vekselloven § 76, Sølovens § 168.

Aktiver med samme retslige Uangribelighed, som de offenlige Ihændehaverobligationer besidder.[11] Det nytter nu ikke her at indvende, at hidtil er det gaaet godt paa dette Omraade under den begrænsede Tillid, Gældsbrevreglerne kan skabe, at Faren fra de Indsigelser, som disse Regler ikke værner imod, faktisk har vist sig ikke at være synderlig stor. Ti enten beror dette paa en Tilfældighed, eller ogsaa skyldes det visse Elementer i vor Tinglysningsordning, som er *i Stand til at bære ogsaa* Værnet mod Faren fra de nævnte Indsigelser, navnlig naar disse Elementer faar en videre Udvikling paa en naturlig Maade. Men dernæst er det med Rette fremhævet, at blot der enkelte Gange sker en større Ulykke, idet de nævnte Farer i særlige Tilfælde bliver til Virkelighed, vil den offenlige Mening let kunne blive opskræmt og Tilliden svækket i videre Krese. Det er iøvrig i denne Forbindelse heldigt, at man ikke behøver at gaa udenfor Juristernes Kres med sin Viden og saaledes ikke behøver at fortælle den offenlige Mening, hvorledes den gældende Ret paa dette Omraade i Virkeligheden er, at det saaledes efter denne Ret strengt taget, hvis man fuldtud vil sikre sig mod de omtalte Farer, er nødvendigt, naar man f. Eks. køber et Pantebrev, at skrive til Ejeren og udbede sig hans Daabsattest samt hans Erklæring om, at Pantebrevet idethele er rigtigt, endvidere at end ikke disse Forsigtighedsregler er tilstrækkelige til at afværge de i vor gældende Ret liggende Farer, men at man maa udstrække sine Efterforskninger langt videre, idet »det ikke gaar an at blive staaende ved den, der i nærværende Øjeblik udgiver sig for Ejer. Man maa endvidere undersøge Basis for hans Ejendomsret, derefter for Formandens, saa gaa til For-

[11] I og for sig gælder Uangribeligheden ogsaa ved Ihændehaverobligationer kun *Transporten* ligesom ved Veksler og Konnossementer; ved *selve Udstedelsen* fra første Haand gælder der som bekendt samme Regler for Ihændehaverpapirer, Veksler, Konnossementer og almindelige Gældsbreve; og denne Udstedelse vil derfor selv ved Ihændehaverobligationer abstrakt set kunne trues af de bekendte tre fundamentale Indsigelser, jfr. Jul. Lassen: Obligationsret, Alm. Del, 1920 S. 607—612. Men praktisk set vil denne Indsigelsesmulighed ingen synderlig Betydning faa ved Ihændehaverobligationer. Den ene af de tre Indsigelser — Umyndighed — kan overhovedet paa Grund af det udstedende Organs Beskaffenhed ikke forekomme; og Faren fra de to andre Indsigelser vil faktisk vise sig forsvindende. Uangribelighedens Tinde naas saaledes vel heller ikke her; men der naas en saadan Tilnærmelse til det Fuldkomne, som det nu engang under menneskelige Forhold er muligt at naa.

mandens Formand o. s. v.«.[12] Lad nu være, at man i det praktiske Liv i talrige Tilfælde ikke regner med disse Muligheder eller sætter sig ud over dem og lader staa til, stolende paa, at af de mange Faremuligheder, Livet rummer, statistisk set kun et ringe Antal bliver til Virkelighed. Faktum er ikke desto mindre, at der i det daglige økonomiske Liv paa dette Omraade, alene paa Grund af Muligheden for Angreb fra nævnte Hold efter vor gældende Ret, ofte anstilles en Række Undersøgelser og træffes en Række Sikkerhedsforanstaltninger, som er til Besvær og Ulæmpe for Omsætning og Kredit, og som kunde undgaas under en Ordning, hvor Tilliden til de offenlige Bøger og de i disse indførte Skøder og Pantebreve var fuldtud sikret. Jeg skal blot i denne Forbindelse minde om, at adskillige Pengeinstituter, navnlig Sparekasser, Forsikringsselskaber og Banker, naar de giver Laan mod Pant i faste Ejendomme, i mange Tilfælde forlanger, at Pantebrevet skal underskrives enten for Notarius publicus eller i Pengeinstitutet selv.[13] Der viser sig altsaa her i det praktiske Liv uvilkaarlig en Trang til at opnaa samme Tillid og Sikkerhed for vore Pantebreve, som Hypotekbrevene i Tyskland med Føje nyder. Et tysk Hypotekbrev, der er overensstemmende med Grundbogens Indhold, er efter gældende Ret i nævnte Henseende lige saa sikkert for en Køber eller Laangiver som en Statsobligation, idet det end ikke kan angribes af de nylig omtalte Indsigelser, der kan fremsættes mod et dansk Pantebrev saavelsom mod ethvert almindeligt Gældsbrev. Det er utvivlsomt, at denne ubetingede Tillid og Sikkerhed har sin meget store Andel i den høje Udvikling, den tyske Realkredit har naaet. Tendensen i Nutidens Forretningsliv vil sikkert fortsat

[12] Niels Lassen i U. f. R. 1876. S. 8—9 jfr. S. 5. Se ogsaa som Vidnesbyrd fra norsk Praksis Højesteretsadvokat Bugge i Forhandlinger S. 85—86 og Hypotekbankdirektør Berner i T. f. R. 1889. 508.

[13] At Pengeinstituterne for deres egen Sikkerheds Skyld gør Ret i at kræve dette, og at selv en Notarialbekræftelse i adskillige Tilfælde ingenlunde vil være nogen unødig Forsigtighedsregel under den nuværende Retstilstand, ses af en Højesteretsdom i U. f. R. 1885. 20, i hvilket Tilfælde en Mand, der var Forpagter hos en Ejerinde af flere Ejendomme, skrev en falsk Panteobligation, lydende paa en af hendes Ejendomme og udstedt til den stedlige Sparekasse som Kreditor, og fik sin Søster under falske Foregivender til overfor Sparekassen at optræde som Ejerinden og skrive dennes Navn falsk efter — hvorefter Obligationen blev tinglæst — saaledes, at nævnte Ejerinde, da hun senere søgte et Prioritetslaan i samme Sparekasse, blev ganske overrasket, da denne meddelte hende, at den i Forvejen var i Besiddelse af en af hende udstedt, tinglæst Panteobligation i samme Ejendom, hvori hun nu søgte Laan.

gaa i denne Retning.[14] Fra vort eget Forretningsliv behøver jeg i denne Forbindelse endnu blot at anføre, hvor overordenlig hyppig og dagligdags Pantebreve i fast Ejendom — i Form af Akkomodationsobligationen — anvendes som Sikkerheder i den merkantile Laan- og Kreditgivning, navnlig af Banker; og man vil sikkert indse den store praktiske Værdi, en ubetinget Tillidsregel vilde faa paa dette Omraade.

Der kan da efter det anførte formentlig ikke være nogen Tvivl om, at det vilde være et stort Gode for vor Realomsætning og vor Realkredit, dersom man kunde fjerne de i det foregaaende omhandlede Fejlkilder fra Tinglysningen og vort Realfolium og saaledes sikre dette ubetinget Paalidelighed. De ovenfor nævnte Svagheder: Uoverensstemmelser mellem det tinglæste og Realfoliet, Hævds- og andre Erhvervelser i Strid med Skøde- og Pantebøgerne, Indsigelser mod de tinglyste Adkomsters og Pantebreves Gyldighed er forøvrig ikke de eneste.[15] Overhovedet kan der tænkes bestandig at opstaa nye Tilfælde, i hvilke Tilliden til Skøde- og Pantebøgernes og de tinglyste Dokumenters Paalidelighed brister, saalænge der ikke er indført en almindelig Ordning, som fastslaar Dokumenternes og Bøgernes ubetingede Troværdighed. At denne Troværdighed i og for sig bør tilstræbes, vil til syvende og sidst ogsaa de fleste erkende.[16] Men naar man alligevel i Norden fra mange Sider har rejst Modstand mod Indførelsen af en

[14] Som et umiddelbart praktisk Vidnesbyrd om Retningen i Udviklingen maa ogsaa fremhæves, at engelsk Ret, hvor den overhovedet har indført Registrering, har betrygget den godtroende Omsætning af registrerede Pantebreve gennem en meget omfattende Tillidsregel, se Land Transfer Acts 1875 s. 40 og 1897 s. 8 og Schedule I (jfr. Williams S. 669, 683): A registered transferee for value of a charge and his successors in title, shall not be affected by any irregularity or invalidity in the original charge, of which he was not aware when it was transferred to him.

[15] Yderligere skal her blot nævnes de Tilfælde, hvor Tilliden til Bøgerne kan skuffes som Følge af de i den gældende Ret hjemlede Tinglæsningsfrister, der bevirker, at den, der har faaet sin Adkomst baade tinglæst og indført i Bøgerne, ingenlunde kan være sikker paa, at der ikke et Par Dage eller Uger senere dukker en helt ny Person op, som ogsaa faar sin Adkomst tinglæst og helt fortrænger den førstnævnte, endskønt Bøgerne intetsomhelst kendte til sidstnævntes Eksistens.

[16] Naar der her og i det følgende tales om Bøgernes og Dokumenternes ubetingede Troværdighed, menes hermed naturligvis kun, at disses Indhold betragtes som gyldigt overfor godtroende Erhververe.

dertil sigtende Reform, saa skyldes denne Modstand i Virkeligheden den store Tvivl og Usikkerhed, der hersker i det næste fundamentale Spørgsmaal: ad hvilke Veje skal dette Maal, den ubetingede Tillid til Tinglysningen naas?

Her maa vi først spørge: hvilke Veje har de Retsforfatninger fulgt, der har gennemført denne Tillid, de germanske? Der er saa meget mere Grund til først at undersøge dette noget nærmere, som det jo er Sporene af disse Retsforfatninger, der har skræmmet Lovgivningerne i Norden fra at løse Problemet.

Kort udtrykt kan man sige, at det tyske Grundbogsystem og de af dette paavirkede Retsordninger har fulgt den Vej, som ogsaa først maa falde én i Øjnene, naar man vil søge at sikre offentlige Bøgers Rigtighed, og som man derfor ogsaa hidtil under Problemets Drøftelse i Norden alene har regnet med som farbar Vej: Skal Skøde- og Pantebøgernes Indhold være fuldt paalideligt, maa der ske en nøje *Sigten* af Livets Materiale, der strømmer til Bøgerne, inden dette Materiale faar Lov til at blive optaget i Bøgerne; følgelig maa der navnlig ske en *omhyggelig embedsmæssig Prøvelse* af de Adkomster, alle de Dokumenter, for hvilke der andrages om Optagelse i Bøgerne. Men dernæst maa man, for saa vidt muligt at sikre sig nøje og stadig Overensstemmelse mellem Bøgerne og Virkeligheden, ved alle Midler søge at tvinge de private til bestandig at lade deres *Kontrahering* foregaa *i nøje Tilknytning til Grundbogmyndighederne.* For at bevæge Parterne baade til at lade deres Dokumenter embedsmæssig prøve og bekræfte og til snarest at lade dem indføre i Grundbogen udruster Loven den offenlig stadfæstede Kontrahering og den i Grundbogen indførte Kontrakt med en Retsstilling, en Styrke i Retsvirkningerne, som hæver den højt over den rent private Kontrahering.

Disse Veje, den offenlige Sigten og Prøvelse og Kontraheringens nøje Tilknytning til Grundbogen og Grundbogmyndighederne, har imidlertid i forskellige Retninger vist sig at være ret uheldige, har ført til betydelige Ulæmper og en kunstig Udvikling, navnlig i følgende Retninger:

1. Da det i første Række gælder om at sikre Aftalens Ægthed og Gyldighed, inden den indføres i Grundbogen, saa at den ikke bagefter kan angribes af Indsigelser som Falsk, Umyndighed o. s. v., foreskrives det i tysk Ret, at Aftalen skal bekræftes af Notarius eller Retten. Til en Aftales *Indførelse* i Grundbogen

kræves i Reglen, at den, der ifølge denne Bog er berettiget til at disponere over Ejendommen, samtykker eller bevilger, at Retten indføres. Men denne Indførelsesbevilling og de øvrige til Indførelsen nødvendige Erklæringer, navnlig selve Parternes Aftale, skal *enten* afgives for Grundbogmyndigheden, til dennes Protokol, hvilken Myndighed i Reglen er Retten, *eller* være offenlig bekræftet, hvilket i Reglen paa dette Omraade vil sige af Notaren.[17] Men ogsaa paa Stadiet *forinden Indførelsen* tvinges Kontraheringen ind under den offenlige Bekræftelses Former. Ti det bestemmes, at forinden Indførelsen i Grundbogen er den private Aftale overhovedet ikke *bindende*, medmindre den har faaet notariel eller retslig Bekræftelse eller er afgivet for eller indleveret til Grundbogmyndigheden.[18] Gennem denne Ugyldighedsregel lægges der altsaa det kraftigste Pres paa de private til snarest at søge Indførelse af deres Kontrahering i Grundbogen saavelsom til snarest at søge notariel Bekræftelse.

Denne Retstilstand turde i forskellige Retninger være ret uheldig, ialtfald for en nordisk Opfattelse. For det første belemres det praktiske Liv med megen Omstændelighed, mange Ulæmper og Udgifter ved hele dette offenlige Bekræftelsessystem. Nordisk Forretningsliv vilde ihvertfald utvivlsomt føle det som en meget tyngende Byrde, om det ved alle mulige Handler og andre Aftaler om Rettigheder i fast Ejendom, selv de mest dagligdags, skulde være forpligtet til at søge Notarens eller anden offenlig Myndigheds Medvirkning. Desuden bør man heller ikke over-

[17] B. G. B. § 873, G. B. O. §§ 19, 40. Visse Erklæringer vil selvfølgelig foreligge stadfæstede af andre offenlige Myndigheder, jfr. G. B. O. § 29; se iøvrig Krech S. 49—51, 65—67. Se idethele nærmere Güthe S. 360 ff., 646 ff.

[18] B. G. B. § 873, 2. Stk., § 313, jfr. Dernburg S. 147 ff., Planck S. 72—77; jfr. ogsaa Schweitz's Zivilgesetzbuch § 657, Wieland S. 62 ff. B. G. B. § 873, 2. Stk. nævner endnu et Tilfælde, hvor Aftalen er bindende forinden Indførelsen, nemlig, at den berettigede har overgivet den anden Part en Indførelsesbevilling, der opfylder Grundbogordningens Forskrifter. Men dette vil, som ovenfor nævnt, atter sige, at Erklæringen enten skal være afgivet for Grundbogmyndigheden eller være offenlig udfærdiget eller bekræftet, altsaa sædvanlig af Notaren. Derfor kan Reglen praktisk talt i sammentrængt Form gengives som ovenfor sket. Tysk Ret sondrer iøvrig mellem offenlig »Beurkundung«, egenlig Udfærdigelse af Dokumentet fra Myndighedens Side, og offenlig »Beglaubigung«, Myndighedens Bekræftelse eller Bevidnelse af det private Dokument, se B. G. B. §§ 128 og 129; se om de under hver Gruppe faldende Tilfælde Fisher og Henles Kommentarudgave af B. G. B. 1909 S. 74—75. For Kortheds Skyld er ovenfor om begge brugt Ordet Bekræftelse.

vurdere Notarialbekræftelsen, dens almene Betydning iøvrig uforta lt. Man erindre blot, hvorledes i Praksis et Identitetsvidnes Kendskab i ikke saa faa Tilfælde beror paa, at det umiddelbart forinden Dokumentets Udstedelse er blevet forestillet for Underskriveren.[19]

Men dernæst maa en Retsordning, hvorefter Borgernes Kontrahering overhovedet kun er gyldig under offenlige Myndigheders Medvirkning, virke svækkende paa de privates Selvvirksomhed og Initiativ paa Kontraktudformningens Omraade. En saadan bunden Ordning vilde afgjort stride imod nordiske Begreber om borgerligt kontraktligt Selvstyre.

Endelig kan det vel heller ikke helt bestrides, at en Retstilstand, hvorefter de private ikke er bundet ved deres Løfter og Aftaler, men disse kan brydes, saalænge de ikke er indgaaede eller konstaterede for offenlig Myndighed, menneskelig set er ret uheldig som svækkende for den Tillid til det givne Ord, som allerede vore gamle Love med Føje saa stærkt indskærpede.[20]

2. Hidtil har vi endda kun talt om de *almindelige* Formkrav ved Aftaler angaaende faste Ejendomme. Men *særlige, skærpede* Formkrav stilles der dernæst ved de to vigtigste Aftaler paa dette Omraade, Ejendomsoverdragelsen og Pantsætningen.

Skødningen, Auflassung'en er, som før omtalt, i tysk Ret gerichtlich d. v. s. skal foregaa for selve Retten, Grundbogmyndigheden, ved Parternes (eller deres Fuldmægtiges) samtidige Nærværelse for denne.[21] Denne Fordring er ikke blot besværlig, forretningsmæssig set — den har da ogsaa i selve Tyskland mødt kraftig Kritik — men hvad der idethele kan siges om de tyske Former paa dette

[19] Jfr. Ørsted S. 305, Bugge i Forhandlinger 1887 S. 87—90, Nordling s. St. 98, se endvidere Ernst Møller S. 152—55. Notarialbekræftelsen har dog ogsaa fundet enkelte Tilhængere i Norden, saaledes foruden Hagerup Niels Lassen ovenanf. St. 5—6.

[20] Efter dansk Formuerets Ikrafttræden i Sønderjylland 1. Jan. 1922 maa forøvrig ovennævnte Ugyldighedsregel vistnok der være bortfaldet som uforenelig med dansk Formuerets Grundsætninger, se Dom i U. f. R. 1923, S. 366.

[21] B. G. B. § 925, jfr. G. B. O. § 20, Dernburg S. 303—316. Under Verdenskrigen blev Formen forøvrig midlertidig opgivet, idet en preussisk Lov af 1918 for et Tidsrum af indtil 2 Aar efter Krigens Ophør fritog Skødning for Foretagelse i Retten og istedenfor lod dens Foretagelse for en Notar være tilstrækkelig. Efter dansk Rets Indførelse i Sønderjylland er forøvrig denne Fritagelse her gjort permanent, se N. Cohn: Grundboglovgivningen i de sønderjyske Landsdele S. 78.

Felt, gælder i ganske særlig Grad denne skærpede Form; den har vist sig svækkende paa den private Selvvirksomhed i Kontraheringen. Da nemlig den endelige Overdragelse først foregaar i Retten, opsætter Parterne ofte deres afgørende Forhandling til deres Møde for Dommeren; og derved forledes de i adskillige Tilfælde til at forsømme at oprette en ordenlig skriftlig Kontrakt forinden. Den private, i Enkeltheder udarbejdede Kontrakt har blandt mange andre Fordele ogsaa den gode Side, at den tvinger Parterne til selv nøje at gennemtænke, forudse og træffe Bestemmelse om Mellemværendets mange Punkter og Eventualiteter. Men under den tyske Ordning sker det ikke saa sjældent, at Parterne møder ret uforberedt for Dommeren m. H. t. Vilkaarene i Enkeltheder. For Retten former Overdragelsesakten sig imidlertid ganske abstrakt, løsrevet fra Mellemværendet iøvrig, i Henhold til en konstant Formular; følgelig kan Akten, navnlig for den jævne Menigmand, istedenfor at skabe Sikkerhed ofte efterlade meget Rum for Uklarhed og Tvivl om Aftalens nærmere Indhold. Det er under en saadan Ordning ogsaa forstaaeligt, at Parterne, naar de hører til den mindre bemidlede Befolkning, paa Kontraheringens forberedende Stadium fristes til at lade sig nøje med juridisk usagkyndige Hjælpere som Kommissionærer o. l. Man tænker rimeligvis som saa, at den afgørende Akt jo skal foregaa for en Dommer, altsaa under en Jurists Opsyn; dette giver Akten et vist Skær af Betryggelse; men Skæret er ret falsk, ti Overdragelsen for Dommeren sker som nævnt formularmæssig. Resultatet er altsaa, at denne Del af Befolkningen ofte baade forsømmer den skriftlige Kontrakt og under Kontraktudformningen at benytte de Kyndiges, de uddannede Sagføreres Raad; den kan da let blive et Bytte for mindre heldige Individer; og disse Forhold siges da ogsaa, navnlig i de større Byer, at give adskillig Lejlighed til tvivlsomme Transaktioner og Svindel.[22]

Ogsaa *Pantsætningen* skal foregaa direkte for Grundbogmyndigheden; det er dennes, ikke Parternes Virksomhed, der er den afgørende. I de Tilfælde af Pantsætning, hvor der i tysk Ret ikke oprettes noget Pantebrev, stiftes Panteretten ved Indførelse i Grundbogen alene (Buchhypothek).[23] Hvor der — i de almindelige Tilfælde — oprettes et Pantebrev (Briefhypothek), *udste-*

[22] Se Meddelelser om Praksis af Ernst Møller S. 454—62.
[23] B. G. B. §§ 1116, 1117, 1154, 1184, 1185 m. fl.

des dette ikke som i dansk Ret af Pantsætteren, *men af Retten*, af Grundbogmyndigheden, med dennes Segl og Underskrift, og indeholder bl. a. et kort Uddrag af Grundbogen.[24] Det tyske Hypotekbrev er altsaa forsaavidt et offenligt Dokument. Ogsaa under dets senere Skæbne er offenlig Myndigheds Medvirkning i vidt Omfang nødvendig. Vel kan Transport af Pantebrevet i og for sig gyldig foregaa ved privat Viljeserklæring;[25] men hvis Erhververen vil være sikker i sin Ret efter Pantebrevet, maa han sørge for, at Transporten og alle forud for hans Adkomst liggende Transporter er notarielt eller retslig bekræftede, saaledes at hans Ret paa denne offenlig konstaterede Maade kan føres tilbage til den i Grundbogen indskrevne Kreditor, ti ellers kommer den ekstinktive Godtroserhvervelse ham ikke til Gode.[26] Dette kan føre til meget Besvær og mange Udgifter, navnlig hvis et eller flere Led i Transportrækken, der ligger langt tilbage i denne og tilmed langt tilbage i Tiden, har forsømt at sikre sig notariel Bekræftelse. Meget vanskelige Efterforskninger vil her kunne blive nødvendige.

3. Yderligere omstændelig og kunstig for en nordisk Opfattelse bliver den tyske Retsordning dernæst gennem *Konsensprincippet*. Dette kan i korte Træk bestemmes som Sætningen om, at der til Overdragelsen af en Ret over en fast Ejendom kræves *materielt* en tosidet Erklæring, en Overenskomst mellem den berettigede (almindelig Ejeren) og Erhververen, hvori førstnævnte samtykker i *Rettens Overdragelse* til Erhververen,[27] og *formelt* en Eintragungsbewilligung, hvorved han tillige samtykker i den overdragne *Rets Indførelse* i Grundbogen;[28] og denne Indførelsesbevilling maa, som før nævnt, foreligge notarielt bekræftet eller være afgivet overfor Grundbogkontoret.

Da der forøvrig tillige til Indførelse i Grundbogen i Reglen kræves et udtrykkeligt *Andragende* til Grundbogmyndigheden om Indførelse,[29] saa udfordres der altsaa i Virkeligheden ikke mindre

[24] B. G. B. § 1116, G. B. O. §§ 56 ff., Planck S. 439 ff., Güthe S. 1064 ff., se ogsaa Schweitzisk Z. G. B. §§ 857 ff.

[25] B. G. B. § 1154.

[26] B. G. B. § 1155, jfr. § 129; jfr. Güthe S. 886 ff.

[27] B. G. B. § 873, 1 Stk., jfr. Planck S. 72—74, Dernburg S. 137.

[28] G. B. O. § 19, jfr. Güthe S. 365 ff., Krech S. 49—51, se ogsaa Schweitzisk Z. G.B. § 963, Wieland S. 556 ff. Medens den materielle Konsens som nævnt maa have Formen af en tosidet Overenskomst, er Indførelsesbevillingen derimod en ensidig Erklæring fra den berettigedes Side.

[29] G. B. O. § 13. Denne er dog alene en Ordensforskrift.

end tre Viljeserklæringer til Overdragelse af en Ret over en fast Ejendom. I Praksis slaas de tre Viljeserklæringer dog sammen i ét Skriftstykke, men dette maa udtrykkelig indeholde og særskilt fremhæve dem alle tre. Altsaa maa man her udtale: »Ich übertrage (eller ich verpfände) und bewillige und beantrage die Eintragung« (in das Grundbuch). Disse Udtryk er de Trylleord, ved hvilke Grundbogens Blade og Velsignelser alene aabner sig for Erhververen.

Hvis Kravet om materiel Konsens alene udtrykkes saaledes, at Ejeren eller anden berettiget over fast Ejendom skal give sit Samtyke til, at hans Ret helt eller delvis overdrages til en anden, er det i og for sig ubestrideligt. Nogen Grund til at kræve en tosidet Aftale til Overdragelsen er der dog næppe. Efter nordisk Ret anses — ved fast Ejendom saavelsom andetsteds — Aftale for sluttet, saasnart Overdragerens Løfte til Erhververen blot er kommet til dennes Kundskab, jfr. den nordiske Aftalelov 8. Maj 1917 §§ 1 ff. Men praktisk talt er Forskellen her mellem nordisk og tysk Ret ikke gennemgribende.[30] Betænkeligere er derimod det formelle Konsensprincip.

Dette Princip og Notarialbekræftelsen er begge Led i samme Bestræbelse for saa vidt muligt at sikre, at Grundbogens Indhold er i Overensstemmelse med de virkelige Retsforhold, at de Dispositioner, hvorom Grundbogen melder, ogsaa faktisk stammer fra den virkelig berettigede over Ejendommen.

At der gennem det formelle Konsensprincip saavelsom Notarialbekræftelsen kan skabes en vis Betryggelse for Grundbogens Rigtighed, skal naturligvis ingenlunde benægtes. Men om dem begge gælder, at Betryggelsen, der vindes ad saadan Vej, er for dyrt købt og for kunstig skabt. Der *kan* udtænkes mange skarpsindige Sondringer om meget mellem Himmel og Jord. Men det er unaturligt i en praktisk Videnskab som Juraen at udtænke Forskelle og tilmed opbygge omfattende Hovedregler for Menneskers Færd herpaa, naar Livet selv kun møder disse Sondringer i Undtagelsestilfælde. Til saadanne abstrakte Tankefostre hører imidlertid afgjort den tyske Rets Sondring mellem den Viljeserklæring fra den berettigede, hvorved denne overdrager en anden en Ret over sin faste Ejendom, og en Viljeserklæring, hvorved han tillader Rettens Indførelse i Grundbogen eller hos os Rettens Tinglæsning. At Livet

[30] Jfr. herved B. G. B. § 145; se herom og om nordisk Aftalelov § 1 ff. Jul. Lassen: Obligationsret, 1917—1920 S. 32—36.

ikke gør denne Sondring, ses bedst af Forholdene under en naturgroet Retsordning som vor. Udsteder en Mand hos os et Hjemmelsbrev angaaende en fast Ejendom til en anden, være sig et Skøde, Pantebrev, Servitutdeklaration e. l., gaar alle, baade Modtageren og Tinglæsningsmyndighederne, ud fra som noget ganske selvfølgeligt, at denne anden straks og uden videre kan lade Hjemmelsbrevet tinglæse for at sikre sin erhvervede Ret bedst muligt; at Udstederen skulde have noget imod denne Selvfølgelighed, kan i Reglen ikke tænkes. Kun i særlige Forhold, ved enkelte Rettigheder kan der her komme særlige Hensyn frem.[31] Men under alle Omstændigheder maa det blive Udstederens Sag at gøre den anden Part opmærksom paa og udtrykkelig betinge sig, at den anden nok maa faa en Ret over Ejendommen, men ikke maa sikre sig den paa sædvanlig Maade. Denne simple og naturlige Ordning, hvorefter Udstederen af et Hjemmelsbrev, der kan tinglæses, normalt forudsættes uden videre ogsaa at give Modtageren Lov til at lade det tinglæse, staar i jævn praktisk Visdom betydelig over enhver noksaa sindrig udtænkt germansk Tankebygning; og at bebyrde Forretningslivet med yderligere Omstændelighed og Formalisme paa dette Grundlag, vilde være urimeligt. Man kan til Nød forstaa, at man vil sikre sig Ægtheden af Udstederens Underskrift paa Hjemmelsbrevet ved at fordre Notarialbekræftelse — omend det er højst besværligt — men *hvis* dette Punkt, Hjemmelsbrevets Ægthed herigennem virkelig er sikret, saa foreligger dermed ogsaa fuldt tilstrækkeligt Grundlag for Indførelse i Grundbogen eller Tinglæsning, da denne ganske vil dække, hvad Udstederen venter; og yderligere at kræve Udstederens særlige og udtrykkelige Viljeserklæring om Indførelsen turde være overflødigt. Naar tysk Ret ikke desto mindre kræver dette, saa ligger der formentlig heri til syvende og sidst en ubevidst Erkendelse af, at *Notarialbekræftelsen ikke slaar til,* ikke giver fuld Betryggelse, og at man derfor maa indføre *nye Garantier ved Siden af* denne Bekræftelse. Saaledes hobes da Fordring paa Fordring, Formalitet paa Formalitet.

[31] I Lejekontrakter træffer man saaledes som bekendt ikke saa sjældent Forbehold fra Udlejerens Side mod Tinglæsning. — I hin ældre Tid, hvor Kampen stod mellem det private Dokument og Tinglysningen, maatte der naturligvis ofte forekomme Tilfælde, hvor Overdrageren, Pantsætteren o. l. forpligtede sig til paa Anfordring at lade Aftalen bekræfte paa Tinge; jfr. Matzen: Panterettens Historie S. 179, 230 ff.

4. Med de ovenanførte strenge Krav er Betingelserne for Indførelse i Grundbogen endda ikke udtømt. Andre abstrakte Begreber møder frem og kræver deres Ofre. Den abstrakte Sondring mellem tinglige og obligatoriske Rettigheder maa naturligvis efter tysk Tankesystem her gøre sig gældende ogsaa i den positive Lovgivning. Efter § 873 kan kun tinglige Rettigheder indføres i Grundbogen.[32] Hvis altsaa en Ret er saa uheldig efter tysk teoretisk Opfattelse at falde ind under de obligatoriske Rettigheder — hvilket f. Eks. er Tilfældet med Lejeretten —, kan den ikke indføres i Grundbogen. Istedenfor at spørge, om der er praktisk Trang til Rettens Indførelse, og, naar dette maa besvares bekræftende, anse det for ganske ligegyldigt, om Retten er tinglig eller obligatorisk, lader man Rettens Skæbne i saa Henseende altsaa ganske afhænge af en — tilmed tvivlsom — Begrebsafgørelse. Yderligere bemærkes, at »obligatoriske« Krav paa Indrømmelse af »tinglige« Rettigheder over Ejendommen ikke kan indføres i Grundbogen paa sædvanlig Vis.

Endelig maa af almindelige Sondringer, der stiller Krav, nævnes Sondringen mellem betingede og ubetingede Aftaler. Ifølge § 925 maa en Auflassung ikke være betinget.

Alle disse mange Krav, der saaledes stilles for Optagelse i Grundbogen, Notarialbekræftelse, Konsens, tinglig Karakter, Ubetingethed, har da faktisk ogsaa i Praksis vist sig for tunge; og hvis de ubetinget fastholdtes, vilde de i det daglige Liv ofte udelukke berettigede Krav fra Retsbeskyttelse. Tysk Ret er da blevet nødt til at aabne en Udvej — omend kun i et ret begrænset Omfang —, idet den i visse Tilfælde giver Adgang til at sikre et Krav en vis Retsbeskyttelse gennem en Forudindtegning, en *Vormerkung* i Grundbogen, endskønt enkelte af de ovenfor omtalte Betingelser herfor ikke er tilstede. En saadan Vormerkung tilstedes dog — bortset fra det Tilfælde, at Overdrageren af Retten samtykker deri — kun paa Grundlag af en midlertidig *Kendelse af Retten*, for hvem Andrageren om Vormerkung maa sandsynliggøre sit Krav.[33] Altsaa, atter en formel Fremgangsmaade, atter

[32] Jfr. Planck S. 66—67, Fischer og Henles anf. Udg. S. 558—59.

[33] B. G. B. §§ 883 og 885, jfr. Dernburg S. 177—187; G. B. O. § 25, jfr. Güthe S. 582—608. Som Eksempel paa Vormerkung med Overdragerens Samtykke maa nævnes betinget Ejendomsoverdragelse, navnlig Købekontrakt, betinget af, at

en Myndigheds Indgriben, hvor vi i dansk-norsk Ret simpelt og uden Vanskeligheder blot indleverer et Hjemmelsbrev og faar det tinglæst og bogført som en Selvfølge.[34]

Noget større Formkrav end i dansk-norsk Ret stilles der vel i svensk Ret, men dog intet i Sammenligning med det tyske Bekræftelses- og Konsenssystem. Det paases ved lagfart og ved inteckning af Panteret, at Hjemmelsbrevet er underskrevet af to *Vitterlighedsvidner*. Det kræves for fast Ejendom i Sv. L. J. B. Kap. 1 § 2, at Køb, Mageskifte og Gave skal ske skriftlig med to Mænds Vidnesbyrd; og ifølge Inteckningslagen 1875 § 1 er det en nødvendig Form for Panterets Stiftelse i fast Ejendom, at Pantebrevet underskrives af Vitterlighedsvidner. Det paases i begge Tilfælde af Myndigheden, at lagfart og inteckning ikke bevilges, før denne Formforskrift er iagttagen.[35] Ved andre begrænsede tinglige Rettigheder gælder, at hvis Hjemmelsbrevet ikke er bekræftet af Vitterlighedsvidner, skal Ejeren høres, dog kun saaledes, at hvis han ikke efter Indkaldelse svarer inden en vis Frist, bevilges Indtegningen.[36]

Køberen opfylder sine Forpligtelser, obligatoriske Krav paa Indrømmelse af en Ret over Ejendommen o. l.

[34] Ligesom enkelte nordiske Jurister som før nævnt har følt sig fristet af tysk Rets Notarialbekræftelse, saaledes har ogsaa enkelte følt sig draget af Konsensprincippet og ment, at vor Ret paa dette Punkt var altfor fri og formløs, se saaledes W. Ussing i Forhandlinger 1872 S. 116, Bergh s. St. S. 120. Hagerup, der er en Tilhænger af det tyske System i dets Helhed og saaledes anbefaler baade Notarialbekræftelsen og Konsensprincippet, modificerer dog dette sidste, idet han ikke vil kræve udtrykkeligt, særskilt Samtykke til Indførelsen, men indlægger i Ejerens Udstedelse af Hjemmelsbreve et stiltiende Samtykke, se Hagerup S. 51. Hermed er vi imidlertid kommet ud af det formelle Konsensprincip og over i noget ganske andet, nemlig i Kravet om, at kun den i Grundbogen indførte Ejer er berettiget til at disponere over Ejendommen. Om dette Krav se nærmere nedenfor.

[35] Se Lagfartslagen § 5, Inteckningslagen § 4, jfr. Nordling S. 67—68, 155—56.

[36] Jfr. Inteckningslagen §§ 40 ff. Ved Panteretten — hvor Manglen af Vidner jo ikke tilstedes — skal Ejeren høres, hvis der opstaar Tvivl om Panteaftalens Gyldighed iøvrig, se §§ 5 ff., hvilken Regel vistnok analogisk maa kunne anvendes ved andre tinglige Rettigheder, se Nordisk Retsencyclopædi. Tingsret, 1880 S. 152 med Note. Af det anførte vil ses, at man ingenlunde kan indrullere svensk Ret som Tilhænger af Konsensprincippet. Nævnte Høring er for det første noget andet end at indhente udtrykkelig og notarialiter bekræftet Konsens af Ejeren, og dernæst kendes selv denne Hindring kun som *Alternativ*, nemlig naar Dokumentet ikke er underskrevet af Vidner, eller der er opstaaet særlig

For saadanne læmpelige Former som Betingelser for Tinglysning kan der naturligvis anføres en Del. Forøvrig er i Praksis de fleste Hjemmelsbreve, der indleveres til Tinglæsning i Danmark og Norge, sikkert forsynet med Vitterlighedsvidners Underskrift, saa faktisk er der her ingen synderlig Forskel mellem Tilstanden i dansk-norsk og i svensk Ret. Om man som i svensk Ret ligefrem skal ophøje det faktisk almindelige her til positiv Fordring ved de vigtigste Retshandler, er vel tvivlsomt. Hvad der ovenfor er sagt om Notarialbekræftelse, gælder i endnu højere Grad Vidnebekræftelse. Denne Bekræftelses Betydning til Sikring af Aftalens Ægthed og Gyldighed bør ikke overvurderes. Man erindre, hvor let — man fristes til at sige, hvor letsindig — Folk ofte »skriver under til Vitterlighed«. Der kan, som jeg skal søge at vise, findes bedre Veje til at sikre Gyldigheden end baade Notarial- og Vidnebekræftelsen. Der kan findes et paa en Gang mere omfattende og dog langt simplere System. Noget andet er, at naar et saadant, mere effektivt System til at sikre Gyldigheden er anvist, kan Bekræftelsen til Vitterlighed træde støttende til. *Nogen* Betydning vil man dog ikke kunne frakende denne Bekræftelse. Man tør vel nok sige, at i Reglen vil det ene af Vitterlighedsvidnerne personlig kende Udstederen, medens det andet Vidne skriver under i Tillid til det første. Der er imidlertid en rigtig Tanke i den svenske Rets Regel, kun at kræve Vidnebekræftelse ved de vigtigste Aftaler. Jo hyppigere og almindeligere man kræver Underskrift til Vitterlighed, jo mere sløves Respekten for den.

Det turde iøvrig her være rigtigt at udnytte Sagførernes store Personalkendskab til Identitetsoplysning paa dette Omraade, saaledes som det faktisk sker i tysk Ret gennem Sagførernes Virksomhed som Notarer. Vel skal man sikkert ikke indføre den tyske Notarindretning hos os. Men derfor kan man godt indrømme en rigtig Tanke, der formentlig ligger bag denne Indretning. En Sagførers Bevidnelse af en Persons Identitet og Myndighed maa være mindst ligesaa god som to Vitterlighedsvidners

Tvivl. Medens tysk Ret kræver *baade* Bekræftelse ved Notarius og udtrykkeligt Samtykke, kræver svensk Ret altsaa blot *enten* Bekræftelse ved Vidner *eller* Høring, hvilket i begge Retninger, selv bortset fra det alternative, er læmpeligere og mindre formelt end i tysk Ret. Og hvad lagfart angaar, kan Kravet i Lagfartslovens § 7 om, at forrige Ejers Adkomst skal eftervises og anføres i Protokollen, ingenlunde opfattes som enstydig med, at Overdragerens Konsens skal bevises, jfr. Nordling S. 69—71, jfr. S. 59 ff.

Underskrift. Man bør vise Sagførerstanden denne Tillid. Samfundet højner en Stand ved at vise den Tillid. Det gælder maaske ikke mindst i Dagliglivets smaa Ting.

5. Ligesom ved *Stiftelse* ved Aftale af Rettigheder over fast Ejendom stilles der ogsaa ved *Opgivelsen* af Rettigheder herover betydelige Formkrav i tysk Ret. Der kræves ikke blot en Erklæring fra den berettigede om Opgivelsen (dog her kun en ensidig Erklæring) og Rettighedens Udslettelse i Grundbogen; men i Overensstemmelse med, hvad der som før nævnt gælder ved Overdragelse af Rettigheder, foreskrives det, at den, der opgiver en saadan Ret, før Udslettelsen i Grundbogen kun er bundet ved sin Opgivelseserklæring, naar denne er afgivet enten for Grundbogmyndigheden eller er notarielt eller retslig bekræftet.[37] At disse Fordringer er meget besværlige, erkendes paa dette Omraade selv i tysk Ret.[38] Endnu besværligere og højst uheldig er dog den videre rammende Regel, at Opgivelse fra en herskende Ejendoms Side af en Ret over den tjenende kræver ikke blot Samtykke fra den herskende Ejendoms Ejer, men tillige Samtykke fra alle i den herskende Ejendom tinglig berettigede, f. Eks. alle Panthavere, forsaavidt deres Ret overhovedet kan siges at være berørt af Opgivelsen.[39] Det erkendes aabent i tysk Ret, at denne Regel ikke blot er meget besværlig og kan lægge Ophævelsen af saadanne Rettigheder næsten uovervindelige Hindringer i Vejen i Praksis, men at den ogsaa kan føre til slemme Afpresninger.[40]

Selv i dansk-norsk Ret stilles der visse formelle Krav til en Rets Udslettelse og Aflæsning. Kravene til denne er endog større end til Læsningen, idet der som Betingelse for Aflæsning kræves Bevisligheder for, at Retten er fyldestgjort, f. Eks. ved Panterettigheder ved Fordringens Betaling, eller paa anden Maade gyldig ophørt. Hvilke Bevisligheder Tinglæsningsmyndigheden her skal kræve, vil stille sig forskellig i de forskellige Tilfælde.[41] Men Myndigheden er dog ret fritstillet i sit Skøn herover; en Formbundethed som i tysk Ret kendes ikke, ligesaalidt som en Regel som nysnævnte.

[37] Idet der kræves en Löschungsbewilligung, se B. G. B. § 875 smlgn. § 873.
[38] Se Dernburg S. 148—49.
[39] Se B. G. B. § 876, 2 Pkt., jfr. G. B. O. § 21, se Planck S. 80—82.
[40] Dernburg S. 149, se ogsaa Planck S. 82.
[41] Se Aubert S. 257—65, Torp S. 119—20.

6. Endelig skal af det tyske System endnu nævnes, at dettes stærke Bestræbelse for at knytte al Kontrahering paa dette Omraade nøje til Grundbogen og Grundbogmyndighederne ogsaa har medført en ret uheldig formel Opfattelse af selve *Rettighedernes Væsen*, der har forvirret Begreberne og skabt en ret kunstig Sondring. Medens det nemlig i nordisk Ret, saavelsom i engelsk og fransk Ret, anses som en Selvfølge, at Rettighederne stiftes i Livet selv, ganske uafhængig af Tinglæsning, Protokollering o. l., idet saadanne Foranstaltninger kun anses nødvendige for at give Retten en vis Beskyttelse mod Tredjemand, saa er lige det modsatte fastslaaet som Grundsætning i tysk Ret. Alle kontraktlige Rettigheder over fast Ejendom opstaar her først ved Indførelse i Grundbogen. Denne Indførelse er ligesom den tosidede Overenskomst et nødvendigt Moment i selve *Retsstiftelsen*.[42] Forinden Optagelsen i Grundbogen kan der højst være opstaaet en almindelig Forpligtelse til at stifte en tinglig Ret ved at tillade Indførelsen, og denne Forpligtelse er endda, som ovenanført, kun gyldig, naar den er afgivet til Grundbogmyndigheden eller er retslig eller notarielt bekræftet.

Nu gives der imidlertid, naar vi gaar udenfor de kontraktlige Erhvervelser, Tilfælde i Livet, hvor det er saa oplagt, at Rettigheder opstaar aldeles uafhængig af enhver Indførelse i Grundbogen (saavelsom af tosidet Overenskomst), f. Eks. Arv, Konkurs, at selv tysk Ret maa erkende det. Reglen, at Eintragung er nødvendig til selve Retstiftelsen, maa derfor begrænses til de ved *Aftale* opstaaede Rettigheder. De ved andre Erhvervelser stiftede Rettigheder erkendes at opstaa uafhængig af Grundbogen; og Indførelse heri er for disse Erhvervelsers Vedkommende kun nødvendig for at opnaa Beskyttelse overfor den, der ved Aftale i god Tro erhverver Ret over Ejendommen.[43]

Herved er der altsaa opstaaet en mærkelig Sondring mellem tinglig selvstændige og uselvstændige Rettigheder eller Erhvervelser. Dette nødvendiggør en Del Afgrænsning og Fortolkning

[42] B. G. B. § 873, 1. Stk. Man kan ogsaa udtrykke den anførte Forskel saaledes: om Tinglysningen — eller Indførelsen i Grundbogen — alene har Betydning som Publikationsmaade — som Underretning for Tredjemand — eller om den ogsaa benyttes som egenlig retstiftende Led; saaledes N. Cohn i Jur. Tidsskr. 1922 S. 123.

[43] B. G. B. § 892.

af Sondringens respektive Omraader saavelsom af dens Retsvirkninger.[44] Selvom man nu vil gøre en *Forskel* mellem Erhververe ifølge Aftale og andre Erhververe m. H. t. *Retsbeskyttelsen* overfor Tredjemand, og saaledes kræve Indførelse i Grundbogen af de førstnævnte baade i Forhold til Kreditorer og Omsætningserhververe, men ikke kræve Indførelse overfor Kreditorerne af ikke-kontraktlige Erhvervelser, turde det dog være en noget kunstig Maade at udtrykke denne Forskel som en Forskel i selve *Retstiftelsen.* Dette fører, som adskillige andre Steder i tysk Ret, til teoretiske Konstruktioner. hvis Nytte for Livet formentlig ikke staar i det rette rimelige Forhold til Anstrengelserne. Men forøvrig er der *selv* i Henseende til Retsbeskyttelsen *overfor Tredjemand* næppe nogen Grund til at gøre den nævnte Sondring, se nedenfor. Der kan vistnok findes en simpel og ensartet Løsning for alle Retserhvervelser i saa Henseende.

7. En saa omfattende offenlig Prøvelse af Dokumenter, en saa stor og overalt indgribende Kontrollering fra Myndighedens Side ved Rettigheders Stiftelse, Forandring og Ophør, som det tyske Grundbogsystem medfører, maa nødvendigvis kræve et meget stort Embeds- og Kontorapparat. Eksempelvis skal anføres, at i et Byomraade paa c. 100,000 Indbyggere kræver Grundbogforvaltningen 3 Grundbogdommere, 6 Sekretærer eller Fuldmægtige og c. 10 Skrivere, medens Tinglæsningsvæsenet i et tilsvarende Omraade i Danmark bestrides af 1 Dommer — der endda faar Tid til at bestride adskillige andre Forretninger —, 2 Fuldmægtige og 4 Skrivere.

[44] Oversigt over de af Grundbogen uafhængige Erhvervelser se Fischer og Henles anf. V. S. 558—59, og Planck S. 77, jfr. S. 68. Samme Sondring findes i Schweitzisk Ret, se Schweitzisk Z. G. B. §§ 656, 971, jfr. Wieland S. 59—60, 62, 573 ff.

4. KAPITEL

NYE MULIGHEDER. RETSVIRKNINGERNES DELING. HVAD ER »OFFENLIGHED«?

De ovenfor angivne Hovedpunkter har formentlig vist Debetsiderne i den tyske Grundbogordning. Paa Kreditsiden staar den ubetingede Tillid til de offenlige Bøger. Denne Tillid er nu ganske vist, som før fremhævet, ogsaa en meget værdifuld Post; men den turde dog, alt vel betænkt, ikke kunne opveje de ovenfor under 1—7 angivne Debetposter. Hvis Forholdet nu til syvende og sidst var det, at denne Tillid ikke kunde opnaas uden samtidig at indføre den tyske Grundbogordnings System, saa burde vi sikkert i nordisk Ret forsage og slaa os til Ro med vor nugældende Tinglysningsordning trods dens Ufuldkommenhed i denne Henseende. Det har nu netop hidtil været den almindelige Opfattelse, at man ikke kan indføre Princippet om Grundbøgernes eller Skøde- og Pantebøgernes offenlige Troværdighed uden samtidig at indføre det offenlige Prøvelse- og Bekræftelsesystem, som i tysk Ret er Garantien for denne Troværdighed, eller ihvertfald væsenlige Sider af dette System.[1] Og netop af denne Grund har det overvejende Antal af nordiske Jurister, der med Rette har følt

[1] Se W. Ussing i Forhandlinger 1872. S. 116, Bergh s. St. S. 120, jfr. herved Bemærkninger mod Prøvelsesystemet s. St. af Schiørring S. 110, Nellemann S. 130, Advokat Schweigaard S. 130—31; Niels Lassen i U. f. R. 1876. S. 4—9; Hagerup S. 50—58; V. Bentzon i Forhandlinger 1887, S. 82—83, Bugge s. St. 86—88, Nordling s. St. 92—93, 96—99; Ernst Møller S. 130 ff., 152—66; Aubert S. 89—92; jfr. endvidere N. Cohn i U. f. R. 1914 B. S. 85—88, K. Jarner i U. f. R. 1921. B. S. 202—205.

sig afskrækket af Prøvelse- og Bekræftelsesystemet, været imod Indførelse af Publica fides-Princippet.[2]

Denne almindelige Opfattelse kan jeg dog ikke dele. Som jeg skal søge at vise, findes der andre Veje til at skabe ubetinget Tillid til Grundbøgerne end Prøvelse- og Bekræftelsesystemet. Der kan findes et simpelt System, der formentlig endog bedre end nogen embedsmæssig Prøvelse og Bekræftelse kan skabe denne Tillid, og som ikke medfører nogen af de Ulæmper eller Omstændeligheder, som det tyske Grundbogsystem er behæftet med. Elementerne til en saadan ny Ordning har den foregaaende Undersøgelse til en vis Grad søgt at forberede.

I den Strid, der nu har staaet hos os i snart to Menneskealdre gennem Afhandlinger, Tidsskrifter og Juristmøder mellem Tilhængerne af vort Tinglysningsystem og Forkæmperne for Grundbogsystemet, har ingen af disse Retninger kunnet vinde den afgørende Magt over Sindene, der fører til et positivt Resultat, til en Løsning. Tankerne kreser bestandig om og vakler stadig mellem disse to Systemer og derved mellem de to Hovedvanskeligheder, som de fører ind i. Styrer man efter det ene System, bliver Farten ganske vist let og hurtig, men til Gengæld ikke altid tryg. Og følger man det andet System som Ledestjerne, bliver Farten ganske vist tryg, men til Gengæld tung og besværlig. Vil man nu gøre et Forsøg paa at finde et System, der paa én Gang virker sikkert og let, maa man først søge at frigøre sig for Indflydelsen fra begge de nævnte Ordninger, søge at faa dem lidt paa Afstand. Man vil da formentlig for det første erkende det, jeg begyndte med at fremhæve, at begge disse Systemer har den Grundfejl, at de er *énstrengede*, at de knytter alle Retsvirkninger til et ganske

[2] Ubetinget for det tyske System er af de nævnte Forfattere Hagerup og Niels Lassen, medens flere af de andre, som før nævnt, har udtalt sig for enkelte Sider af dette System. Striden har naturligvis væsenlig drejet sig om Publica fides-Princippets positive Side, kort udtrykt: at alle Retsforhold, der er indført i Bøgerne, er ubetinget rigtige og gyldige. Den negative Side er de fleste Forfattere Tilhængere af; men det ligger netop i, at denne Side kan anerkendes uden at indføre Prøvelse- og Bekræftelsesystemet. Den negative Side er jo forsaavidt allerede i vidt Omfang anerkendt i den gældende Tinglysningsordning, som de Rettigheder, der *ikke* er tinglæst (og dermed normalt indført i Bøgerne) i Almindelighed heller ikke kan gøres gældende mod godtroende Tredjemand. Naar flere af de sidstnævnte Forfattere udtaler sig for enkelte mindre Reformer, drejer det sig derfor i Reglen kun om en nærmere Udbygning af Princippets negative Side.

enkelt Led i noget, der efter min Opfattelse er en hel Proces, og hvor den rette Løsning turde være at fordele Retsvirkningerne mellem de forskellige Led i denne Proces, paa de Steder i denne, hvor de naturligst hører hjemme. Foretager man denne Fordeling, vil man formentlig finde, at de forskellige Led eller Hjul i Maskineriet virker baade let og sikkert. Endelig kan man i visse Interessekonflikter naa en simpel Løsning ved at tage Forsikringstanken i Tinglysningens Tjeneste.

Vor gældende Tinglysningsordning og den tyske Grundbogordning kender begge kun en enkelt retsikrende Akt og en dertil svarende samlet, ensidig Behandling af Retsvirkningerne. Den første knytter alle Retsvirkningerne til Tinglæsningsakten, den anden til Indførelsen i Grundbogen. I Modsætning hertil vil jeg hævde, 1) at Retsikringen eller Tinglysningen ikke er en enkelt Akt, men en hel Virksomhed eller Proces, navnlig en Offenliggørelsesproces, med momentane og varige Former. Tinglæsningen og Indførelsen i Grundbogen eller Realfoliet er hver for sig kun en enkelt Side af denne Proces; og de er tilmed ikke engang de eneste Led i denne; der kan meget vel tænkes andre og flere, samtidig virkende; og 2) maa jeg hævde, at Virkningen af Tinglysningen ikke bør opfattes som en enkelt eller enkelte ensartede Retsvirkninger; det drejer sig i Virkeligheden om en hel Række, højst forskellige Retsvirkninger, hvis rette Behandling og Tilknytning netop er et Problem. Under Grundbogsystemet og Debatten herom, hvor Tankerne er indsnevret til og stadig kun kreser om det ene Led, Grundbogen, indsnevres ogsaa al Retsvirkning til denne ene: om Grundbogen skal have offenlig Troværdighed, publica fides, negativt og positivt, om kun det skal gælde, der staar i Grundbogen, og om alt det, der staar i Grundbogen, skal gælde. Herved er der, som jeg skal vise, sket en Overbelastning af denne Bog; og heri turde Grunden ligge til, at Debatten om Grundbogsystemet er blevet endeløs. Udtrykket offenlig Troværdighed, publica fides, er altfor omfattende og derved uklart; det skjuler højst forskellige Virkninger. Og det er i Virkeligheden kun en meget begrænset Del af al denne saakaldte Troværdighed, Grundbogen overhovedet mægter at bære.

Saavidt jeg formaar at se, maa man her skelne skarpt mellem ialtfald tre forskellige Arter af Retsvirkninger, der forekommer mig at kunne bestemmes saaledes:

I. Prioritetsvirkningen
II. Gyldighedsvirkningen
III. Legitimationsvirkningen.

Og det vil svarende hertil vise sig, at der bliver Brug ikke for en enkelt, men for flere forskellige Sikringsakter.

I. *Prioritetsvirkningen.*

Ved Prioritetsvirkningen forstaar jeg den Retsvirkning, at Rettigheder i indbyrdes Kollision opnaar Fortrinsstilling — eller Sidestilling — i Forhold til hinanden bedømt efter den Tidfølge, hvori de opstaar, sikres eller paa anden Maade konstateres i Tingenes Sammenhæng.

Der er imidlertid her flere Tidspunkter, Stadier under Rettighedens Opstaaen og Sikring at vælge imellem. Der kan navnlig være Tale om følgende Trin: selve Kontraheringsøjeblikket, skriftlig fikseret, altsaa Dokumentets *Udstedelse*, Dokumentets *Indlevering* til Tinglæsning eller til Indtegning i Myndighedens Dagbog, selve *Tinglæsningen eller Indførelsen* i denne Bog, og endelig Indførelsen i *Realregistret* eller *Tingbogen*.[3]

Der vil nu sikkert i Nutiden være Enighed mellem de fleste om, at Dokumentets Udstedelse mellem Parterne ikke er et tilstrækkelig betryggende Moment til at konstatere Prioriteten. Det drejer sig her ikke om Aftalens Virkning mellem Parterne, men overfor den eller de i Kontraheringsøjeblikket fraværende Tredjemænd, og det drejer sig om saa vigtige Akter som Salg og Behæftelse af faste Ejendomme. Prioritetens Konstatering kan da ikke betros Kontraktparterne, men maa under en eller anden Form ske ved eller for den upartiske Myndighed. Det er da ogsaa efterhaanden blevet den almindelige Ordning Landene over, at Priori-

[3] Efter dansk Sprogbrug er Germanismen Grundbog ikke noget heldigt Udtryk for Realfoliet eller -registret. Ordet Grund betegner jo kun den ubebyggede Jord; og skulde vi endelig betegne de offenlige Bøger herefter, maatte vi sikkert bruge det gamle danske Udtryk Jordebog, omend dette som bekendt i ældre Tid havde en anden Betydning, nemlig af Afgiftsbog for Jordegods. Men faste Ejendomme omfatter jo andet end Jorden; og da Hovedbogen om Retsforholdene vedrørende Jord og Bygninger først og fremmest er en Bog, der føres ved Tinget og er et Led i Tinglysningen, er Ordet Tingbogen velegnet. Dette Ord er iøvrig efter Retsplejeloven blevet ledigt til dette særlige Brug. Tidligere brugtes det nemlig ogsaa om Retsprotokollen, i Flæng med dette Udtryk. Men Retsplejeloven har afskaffet denne Sprogbrug og bruger her alm. Ordet Retsbogen, se Retsplejelovens Kap. 3. I det følgende bruger jeg derfor Ordet Tingbogen om Realfoliet.

teten bestemmes ved en offenlig Akt, navnlig Indførelse i en offenlig Bog.[4] Dansk Ret danner imidlertid i saa Henseende en mærkelig Undtagelse. Vel kræves der ogsaa her en offenlig Konstatering, Tinglæsningen; men naar denne er foregaaet indenfor visse Frister, regnet fra Dokumentets Udstedelse, bestemmes Prioriteten efter Udstedelsesdagen. Der er imidlertid efterhaanden blevet ret almindelig Enighed om, at denne Regel fra Chr. V's Lov om Tinglæsningens tilbagevirkende Kraft er uheldig.[5] Den er for det første af den anførte Grund ikke betryggende til Afgørelse af Prioriteten; men den gør dernæst, som tidligere nævnt, et Brud paa Tilliden til Tinglysningen. Tredjemand har herefter intet sikkert at holde sig til, naar han vil vide, om han gaar forud for en anden Erhvervelse eller ej.

Fra en enkelt Side har Tinglæsningsfristerne imidlertid fundet et vist Forsvar. Selv fra denne Side erkendes det dog, at der ingen Grund er til at opretholde Fristerne ved Sammenstød mellem frivillige Erhvervelser. Derimod hævdes det, at Fristerne stadig har en Mission ved Sammenstød mellem frivillige Erhvervelser og Kreditorforfølgning. Tinglæsningsfristernes Afskaffelse skulde her fremkalde en ret urimelig Risiko overalt, hvor der ikke kontraheres med en helt vederhæftig og hvor Dokumentets Udstedelse og den økonomiske Berigtigelse af praktiske Grunde ikke straks kan tinglyses. I saadanne Tilfælde skulde det efter denne Opfattelse være lidet tiltalende, hvis en Mands Kreditorer, der ikke har ment med Nytte at kunne fremkalde et Tvangssalg af hans Ejendom, pludselig skulde kunne sætte sig i Bevægelse med en Arrest, naar de faar Nys om et stedfundet Salg, i det Haab at tilvende sig noget ved at lægge Hindringer i Vejen for Berigtigelsen eller for Ejendommens Prioritering fra Køberens Side.[6]

[4] Saaledes baade i tysk, schweitzisk, engelsk, fransk, svensk og norsk Ret. Se B. G. B. § 879, jfr. § 878, Schweitzisk Z. G. B. § 972, Williams S. 657, 668, Planiol S. 813 ff., Lagfartslagen § 12, Inteckningslagen §§ 14 og 18, Aubert S. 161 ff.

[5] I Norge er Tinglæsningsfristerne afskaffet ved Lov 12. Oktbr. 1857. I svensk Ret findes der i et særligt Tilfælde en Anvendelse af den tilbagevirkende Kraft, idet Lagfartslovens § 12, naar nogen overdrager sin Ejendom til flere, og Lagfart søges af disse paa samme Dag, bestemmer Prioriteten mellem dem efter Udstedelsen. — Det før omtalte mindre Lovforslag (i Rigsdagstid. 1901—2 Tillæg B), der afskaffede Tinglæsningen og istedenfor satte Indførelse i Bøgerne, bevarede mærkværdig nok Fristerne.

[6] Ernst Møller S. 31.

Overfor denne Betragtning maa for det første bemærkes, at det jo heldigvis normalt ikke er absolut nødvendigt at kontrahere med Folk, der ikke er fuldt vederhæftige. Men skulde det endelig i visse Undtagelsestilfælde vise sig aldeles nødvendigt at kontrahere med slige Personer, er det dog for meget forlangt, at Retsordenen skal forme sin *Regel* af Hensyn hertil. Men forøvrig maa erindres, at naar Tinglæsningsfristerne afskaffes, maa man naturligvis samtidig indføre den Ordning, at Retsikring eller Tinglysning kan foregaa hver Søgnedag og ikke som nu kun én Gang om Ugen. Og i saa Fald vil man jo med Dags Varsel kunne sikre sig mod slige eventuelle Overraskelser fra Kreditorers Side. Endelig er det jo ikke ubetinget nødvendigt straks at fortælle alle og enhver om en Kontrahering, der endnu ikke er sikret overfor Tredjemand. Tværtimod var det alle Dage en viis Regel ikke at være aabenmundet med Begivenheder, der ikke er helt færdige, Goder, der ikke er helt sikrede. Og ganske særlig turde da denne Forsigtighed være paa sin Plads i Tilfælde, hvor man kontraherer med ikke fuldt vederhæftige. Heldigvis har Modparten jo her ingen Anledning til at løbe med endnu ikke modne Nyheder.

Der er da formentlig ingen særlig Grund til at opretholde den private Prioritetsbestemmelse, heller ikke i den halvt offenlige — halvt private Form, som vore Tinglæsningsfrister repræsenterer. Men naar disse afskaffes, opstaar Spørgsmaalet: hvilken offenlig Konstatering skal Prioritetsvirkningen da knyttes til? Ti, som ovenfor nævnt, er der her flere Muligheder at vælge imellem.

Først maa der spørges, om Prioritetens Konstatering skal knyttes til en egenlig *Offenliggørelsesakt*, være sig Tinglæsning eller en mere moderne Form. Her viser det sig, hvor vigtigt det er at sondre skarpt mellem de ovenfor angivne 3 Slags Retsvirkninger. Medens nemlig en anden af disse, Gyldighedsvirkningen, som vi skal se, maa kræve ogsaa en Offenliggørelsesakt i en vis snevrere Betydning, er dette derimod ikke Tilfældet med Prioritetsvirkningen. Alt hvad denne kræver, er en *betryggende* Konstatering af Tidspunktet mellem de konkurrerende Erhververe. Men dette naas fuldtud blot ved Hjemmelsbrevenes Indlevering til det offenlige Tinglysningskontor og dettes Bemærkning i en dertil indrettet offenlig Bog om Tidspunktet for Indleveringen. Nogen Offenliggørelse udover Indførelsen i en saadan Dagbog er i denne Forbindelse ganske unødvendig. Hovedsagen er, at det ikke er

overladt de konkurrerende Erhververe selv, men den offenlige Myndighed at konstatere Tidspunkterne for deres indbyrdes Retsvirkning.

Af de tidligere nævnte Stadier eller Tidspunkter, der var at vælge imellem, bliver der altsaa herefter tre tilbage: selve Indleveringen til Kontoret, Indførelsen i Dagbogen og endelig Indførelsen i Tingbogen.

Praktisk talt vil Indleveringen til Kontoret og Indførelsen i dettes Dagbog altid falde sammen. Kun i sjældne Undtagelsestilfælde vil det ved en Forseelse fra Embedsmandens Side kunne ske, at Kontorets Dagbog angiver en for sen (eller for tidlig) Indleveringsdato. Da det nu i saadanne Undtagelsestilfælde vil være yderst vanskeligt at bevise, at Dagbogens Datoangivelse er forkert, og da paa den anden Side Tredjemand ikke har andet at holde sig til end den offenlige Bogs Angivelser, synes det, retsteknisk set, at være det rigtigste altid at knytte Prioritetsvirkningen til Dagbogens Konstatering.[7] Det samme kan praktisk talt

[7] Dette turde ogsaa være Reglen efter Skibsregistreringsloven 1. April 1892. I Registreringsloven 1892 § 21 staar der at »Indtrædelsen af dens (Registreringens) privatretlige Virkning« bliver »at regne fra *den i Dagbogen registrerede Anmeldelsesdag*«. »Indtrædelsen af den privatretlige Virkning« er et mere svævende og omstændeligt Udtryk for, hvad jeg ovenfor har kaldt Prioritetsvirkningen. Men m. H. t. Tidspunktet for Konstateringen er § 21, som de af mig udhævede Ord viser, klar og bestemt nok. Det er *Dagbogens* Konstatering, der er den afgørende. De senere Paragraffer, § 22 (»at regne fra den Dag, da Skibet er anmeldt til Registrering«), § 39 og § 50, maa da fornuftigvis forstaas i Overensstemmelse med § 21, der baade først, udførligst og mest bestemt udtaler sig om Prioritetsbestemmelsen. Det fremgaar ikke helt klart af Ernst Møllers Fremstilling S. 32—35, om han ved Anmeldelse eller Indlevering i Modsætning til Indtegning — baade ved fast Ejendom og Skibe — tænker paa Modsætningen til Indtegning baade i Realregister og Dagbog eller paa Modsætningen til Indførelse i Realregister alene. Hvis det første er hans Mening — og herpaa tyder Ordene nærmest — er hans Anskuelse, der sætter Indleveringen eller Anmeldelsen som det afgørende Stadium, næppe rigtig, heller ikke for Skibsregistreringslovens Vedkommende. Og der kan formentlig ikke, som han forsøger, sluttes noget i saa Henseende af Registreringslovens § 24. Denne Paragraf bestemmer, at hvis der senere findes Uoverensstemmelse mellem Skibs-, Skøde- og Panteprotokollens Gengivelse af Brevenes Indhold og Antegnelserne paa Registret, skal Kontoret snarest søge den berigtiget ved Jævnførelse med de originale Breve. Her tænkes der jo klart nok paa urigtig Gengivelse af Hjemmelsbrevets *Indhold*, derunder ogsaa *Datoangivelsen* for *Brevets Udstedelse;* men der kan umulig tænkes paa urigtig Gengivelse af Datoen for Dokumentets *Indlevering* til Kontoret,

ogsaa naas ved at opstille en Formodning for Dagbogens Rigtighed i saa Henseende, og lægge en streng Bevisbyrde paa den, der gør Indsigelse herimod.

Tilbage bliver altsaa alene Forholdet mellem Dagbog og Tingbog. Hvis der viser sig Uoverensstemmelse mellem disse to Bøgers Oplysninger om Rettighedernes indbyrdes Prioritetsstilling, hvilken af Bøgerne skal da gælde?

Her vender vi under en anden Form tilbage til det Spørgsmaal, som under den nugældende Ret opstaar, naar der viser sig Uoverensstemmelser mellem det tinglæste og Realfoliets Indhold. Som vi før fremhævede, flytter dette Spørgsmaal, selvom vi afskaffer Tinglæsningen, med over i en hvilkensomhelst Ordning.

Den tyske Grundbogordning, der knytter alle Retsvirkninger til Grundbogen (Tingbogen), lader naturligvis ogsaa Prioritetsvirkningen bero paa denne. Vel foreskrives det, at Rettighederne skal indføres i Grundbogen i den Rækkefølge, i hvilken Begæringerne herom fremsættes.[8] Dette er imidlertid kun en Ordensforskrift, som bestemmer Embedsmændenes Pligt; den materielle Ret bestemmes alene efter den Rækkefølge, der findes angivet i Grundbogen.[9] Hvis altsaa en Ret ved en Forsømmelse af Grundbogmyndigheden har faaet en senere Rang i Forhold til en anden, end der tilkommer den efter Anmeldelsernes virkelige Rækkefølge, saa er det ikke desmindre Grundbogens Rangfølge, der tinglig alene er den afgørende.[10] — Noget andet er, at den Regel, at en Ret først stiftes ved Indførelse i Grundbogen, og ikke allerede ved Anmeldelsen, i enkelte Tilfælde er fraveget, nemlig i Tilfælde af Sammenstød mellem Aftaler og Raadighedsindskrænkninger, f. Eks. Konkurs, Umyndiggørelse. Naar nemlig Aftalen er indgaaet i de af Grundbogordningen foreskrevne Former (altsaa navnlig notariel eller retslig Bekræftelse), og Begæring om Ind-

hvorom *Hjemmelsbrevet selv* jo intet indeholder. Og en Paategning fra Kontorets Side kan kun angive Dagbogens Dato.

[8] G. B. O. §§ 13, 17 og 46.

[9] B. G. B. § 879.

[10] Jfr. Dernburg S. 153. Hagerup følger naturligvis ogsaa her det tyske System, se Hagerup S. 9, 20. Se om Reglen i Schweitzisk Ret i Z. G. B. § 972, Wieland S. 575—78, jfr. S. 61. Efter Z. G. B. § 972 opnaar de tinglige Rettigheder deres Rang og Datum i Sammenstødstilfælde ved Indførelsen i Hovedbogen (Grundbogen); men naar de er indført i denne, faar de tilbagevirkende Kraft fra Indskrivningen i Dagbogen.

førelse i Grundbogen er fremsat for Grundbogkontoret, bliver Aftalen ikke uvirksom, fordi den disponerende derefter indskrænkes i sin Raadighed.[11]

Bag Striden mellem Dagbog og Tingbog ligger en Strid mellem to Grupper af interesserede, der hver for sig har Krav paa Retsbeskyttelse. De Erhververe af Rettigheder over fast Ejendom, der har gjort alt, hvad man kan forlange, for at sikre deres Ret, altsaa indleveret et Hjemmelsbrev i lovlig Form til Tinglysningskontoret, vil naturligvis holde paa, at Kontorets første og umiddelbart ved Indleveringen foretagne Konstatering af Prioriteten, altsaa Dagbogens Angivelse skal være den afgørende. De derimod, der erhverver Rettigheder over Ejendommen i Tillid til Tingbogens Angivelser, vil lige saa selvfølgelig holde paa disse.

Sammenstødet mellem disse to Grupper af Erhververe løser den tyske Grundbogordning, som anført, ensidig i sidstnævnte Gruppes Favør; Grundbogen og de, hvis Interesser knytter sig til den, bliver her som alle andre Steder altafgørende.[12] Omvendt beskytter gældende dansk Ret ensidig førstnævnte Gruppe Erhververe. Naar disse har faaet deres Indlevering af Hjemmelsbrevet konstateret af Myndigheden ved Tinglæsningen, er deres Ret sikret, uanset om den derefter indføres paa Realfoliet eller ej, og saaledes uden Hensyn til, at Erhververe i Tillid til Bøgerne intet kender til deres Eksistens og følgelig skuffes i deres Dispositioner og lider Tab, som de tidligere anførte Domme viser.

I Virkeligheden har begge Grupper af Erhververe et retfærdigt Krav paa Beskyttelse. Og hvis man opgiver de enstrengede Ordninger, vil det vise sig muligt at imødekomme begge Grupper paa en rimelig og naturlig Maade. Man maa først se paa Livets Tilfælde; derved vil man opdage, at man maa sondre mellem forskellige praktiske Hensyn, som baade gældende dansk og tysk Ret skærer over én Kam. Først maa man tage de normale Tilfælde, hvor de til Tinglysning anmeldte Rettigheder rigtig indføres i Dagbog og Tingbog. Med Henblik paa disse Tilfælde er det sikkert den rette Ordning, at Retten, naar den er indført i Tingbogen, faar Prioritetsvirkning fra dens Indførelse i Dagbogen, fra den

[11] B. G. B. § 878.

[12] For den anden Gruppe bliver der alene Tale om en eventuel Erstatning mod Grundbogføreren, naar de almindelige Betingelser herfor foreligger, subsidiært mod Staten, se G. B. O. § 12, jfr. B. G. B. § 839, se nærmere Güthe S. 165 ff.

af denne Bog angivne Anmeldelsesdato. Dette falder i Traad med nordisk Rets nedarvede Regel, at det er den første Konstatering for Tinglysningsmyndigheden — Læsningen, i svensk Ret Anmeldelse til Lagfart — der er afgørende for Prioritetstillingen. I Hovedmassen af Livets praktiske Tilfælde, hvor Bogføringen foregaar normalt, vil denne Ordning give den rette Løsning; og det er ret urimeligt af Hensyn til de relativt faa unormale Tilfælde at forlægge hele Tyngdepunktet til den senere Indførelse i den anden Bog, Tingbogen eller Grundbogen og knytte Hovedreglen hertil. Ekspeditionsmæssig turde Prioritetsvirkningens Tilknytning til Dagbogen ogsaa have et vist Fortrin derved, at Tinglysningskontoret ikke er bunden til nøje at ekspedere Dokumenterne med Indførsel paa Foliet efter den Rækkefølge, hvori Dokumenterne indleveres, men faar Frihed til at behandle de lettere Tilfælde først og udskyde et vanskeligere Tilfælde til senere og nærmere Overvejelse, uden at det vanskeligere Dokuments Prioritetsstilling derved i mindste Maade forringes. Naar det iøvrig som Ordensregel paalægges Embedsmanden at indføre Dokumenterne i Tingbogen inden en vis Frist efter Indleveringen, vil en godtroende Erhverver altid ved at slaa Dagbogen for de nærmest foregaaende Dage efter kunne sikre sig fuldt Overblik over Stillingen.

Gaar vi dernæst over til de unormale Tilfælde, til Ekspeditionsfejlene, maa der sondres mellem, om Dokumentet vel er blevet indført i Tingbogen, men med forkert Dagbogs (Anmeldelses)dato, eller om Dokumentet overhovedet ikke er blevet indført i Tingbogen. Den sidste Gruppe Tilfælde er erfaringsmæssig den væsenligste Fejlkilde. Skulde et Dokument blive indført med en forkert Anmeldelsesdato, og skulde det yderligere Uheld ske, at et Dokument noget senere anmeldes, indføres i Tingbogen og efter dennes Angivelser skulde fortrænge den først anmeldte Ret, vilde det dog være urimeligt at lade Tingbogen være ubetinget afgørende saaledes, at den, der har anmeldt sin Ret først og maaske allerede truffet Dispositioner derefter, indrettet sine Forhold derpaa, begyndt at benytte Retten o. s. v., skulde fortrænges af den senere Erhverver. Her maa man tværtimod beskytte den først erhvervede og vel erhvervede Ret mest. Man maa altsaa lade ham beholde Retten. Men da Tilfældene erfaringsmæssig er yderst sjældne, bør man give den anden godtroende Erhverver Erstatning af Statskassen eller et særligt Tinglysningsfond.

I de Tilfælde, hvor en Rettighed, der er indført i Dagbogen, slet ikke er blevet indført i Tingbogen, kan Fejlen opstaa paa forskellig Maade. Der kan iøvrig gaa Menneskealdre, maaske et Aarhundrede hen, inden Fejlen opdages. Eksempelvis kan fra den nugældende Ret anføres, at en Tørveskærsret blev tinglæst i 1810, men blev ved en Forglemmelse ikke indført paa Realfoliet, hvilket imidlertid først opdagedes i 1879, da Konflikten opstod, idet Rettens Indehaver dette Aar vilde skære Tørv som hidtil — og som hans Forgængere i Ejendomsretten havde gjort lige siden 1810 — men denne Gang stødte sammen med en Ejer, hvis Købekontrakt af 1879 ligesaalidt som Foliet meldte noget om Tørveskærsretten.[13] Fra et andet Domstilfælde kan nævnes, at en Udkørselsservitut tinglæstes i 1812, men ikke blev indført paa Foliet, hvilken Forglemmelse først opdagedes i 1919, da Konflikten opstod.[14] Fejl af denne Art kan i nyere Tid navnlig opstaa ved Udstykninger og Udskiftninger. I et Parcelskøde hjemles en *Vejservitut* paa Hovedejendommen; og Skødet læses ogsaa i dets Egenskab af servitutstiftende; men det forglemmes at indføre Servituten paa Hovedejendommens Folium.[15] Ved en *Panteret* kan Tilfældet navnlig opstaa, hvor et Dokument hjemler et almindeligt Pant, f. Eks. en tinglæst Skifteekstrakt, og hvor det glemmes ogsaa at tilføre Realfoliet Bemærkning herom.[16]

Nu vilde det jo være ret urimeligt, om den eller de Ejere, der har udøvet en Tørveskærsret siden 1810, pludselig skulde fortrænges fra denne Ret af en Erhverver i 1879, eller, om de, der med Føje har jaget paa et Sted siden 1810, skulde fortrænges herfra i 1873, eller om de, der med fuld Ret har kørt gennem en Ejendom fra 1812 til 1919, nu pludselig skulde miste denne Ret paa Grund af Bogføringsfejl i 1812. Heraf ser man formentlig, hvor kunstig og enstrenget det er at ville gøre en enkelt Bog som Realfoliet eller Grundbogen til den Tap, hvorom hele Tinglysningen skal dreje sig, gøre denne Bog, der endda kun er et enkelt Led

[13] U. f. R. 1882. 1097.

[14] U. f. R. 1920 A. 310.

[15] U. f. R. 1873. 288. Se om et Tilfælde af Udskiftning (af en Bondegaard fra en Sædegaard), hvorved en *Jagtret* var forbeholdt Hovedejendommen og læst, men ikke noteret paa den udskiftede Gaards Folium under dettes Hæftelser. Jagtretten var her tinglæst i 1810, Dommen faldt i 1873, selvfølgelig efter gældende Ret til Fordel for Jagtrettens Indehaver.

[16] U. f. R. 1897. 623. Tilfælde af *Realbyrder* se U. f. R. 1919. 667, 1920. 228.

i Tinglysningens Bogføring, til det alt afgørende Moment ogsaa for *Prioritetsvirkningen*, fordi det kan være hensigtsmæssigt at knytte *andre* Retsvirkninger til denne Bog, jfr. nedenfor.

Den rimeligste og retfærdigste Løsning i de omtalte Tilfælde er tværtimod først og fremmest at lade de velerhvervede, ovenikøbet gennem lang Tid udøvede Rettigheder bestaa i Kraft af deres bedre Prioritet, konstateret for Tinglysningsmyndigheden (ved Læsningen, Indførelsen i Dagbogen). Den godtroende Erhverver, der vil fortrænge disse Rettigheders Indehavere, er endnu ikke, saaledes som disse, naaet at komme i et varigt Forhold til Ejendommen og dens Enkeltheder, da Konflikten opstaar, og Fejlen opdages; det er da rimeligere at betragte hans Interesse paa dette Stadium som en overvejende Omsætningsinteresse.[17] Og da de omtalte Fejl og Konflikter er relativt meget sjældne, maaske opstaar én Gang hvert 10. eller 5. Aar i dansk Tinglysningspraksis — og muligvis endda vil blive sjældnere under Nutidens bedre Bogføring — er der al Anledning til at erstatte Erhververen det Tab, han har lidt ved at stole paa Tingbogen. Man behøver iøvrig ikke i Anledning af disse og lignende Fejlkilder sætte noget egenligt Forsikringsapparat — med særlige minimale Præmier ved hvert tinglyst Dokument — i Bevægelse. Man kan simpelthen

[17] Se herved ogsaa Ernst Møller S. 167 ff. Paa dette Punkt har Ernst Møller utvivlsomt Ret overfor Hagerup og andre Anbefalere af Grundbogsystemet, naar han hævder, at dansk Rets Standpunkt — at beskytte de velerhvervede bestaaende Rettigheder, knyttet til Læsningen (Anmeldelsen), — er rigtigere end tysk Ret, der paa de velerhvervede Rettigheders Bekostning beskytter Omsætningsinteressen, knyttet til Grundbogen. Derimod skyder Ernst Møller over Maalet, naar han i sin Bestræbelse for idethele at reducere Grundbogens Betydning vil hævde, at end ikke Omsætningen bæres af Tillid til Grundbogen, men derimod af Embedsmændenes Ekspeditioner og Attester, til hvilke man ihvertfald ikke kan knytte nogen egenlig »publica fides« Virkning (Ernst Møller opererer ogsaa med dette omfattende Begreb, som han i sin Sprogbrug kalder Vitterlighedsprincippet). Det turde være en Sidebetragtning, der her — som idethele ikke saa sjældent hos Ernst Møller — vokser op til en Hovedbetragtning for ham. I de Tilfælde, hvor Grundbogen eller Realfoliet er indviklet og lidet overskueligt, tildels utydeligt — navnlig ved gamle Registre — er det klart, at Menigmand og forøvrig ogsaa Sagførere ikke vil stole paa deres egen Granskning af Foliet, men alene paa Retskontorets Panteattester og Ekspeditioner. Men disse Tilfælde bør ialtfald under Nutidens Bogføringsteknik indskrænkes til Undtagelsestilfælde; Grundbøgerne bør idethele være enkle og overskuelige. Og i disse normale Tilfælde vil Forretningslivet i høj Grad stole paa Grundbøgerne.

tage denne erfaringsmæssig ringe Risiko for Staten med i Betragtning ved de almindelige Tinglysningsgebyrers Fastsættelse og henlægge en vis mindre Del af de samlede aarlige Gebyrer til et Tinglysningsfond til Udredelse af nævnte og lignende Erstatninger.

Den omvendte Ordning: at give Erhververen Retten og den først anmeldte, men ikke i Tingbogen indførte berettigede Erstatning, vil der i begge de ovennævnte Grupper af Tilfælde kun yderst sjældent blive Brug for, nemlig hvor den ældre Ret slet ikke er blevet udøvet eller udnyttet, uagtet der har været al Anledning og Tid dertil. En saadan Fordeling skal dog ikke paa Forhaand afvises ved en altfor stiv Retsregel. Der maa her overlades Dommeren en vis Frihed i Skønnet over det enkelte Tilfældes samtlige Omstændigheder.

Som Resultat af Undersøgelsen kan vi da formentlig fastslaa, at den her omhandlede Retsvirkning af Tinglysningen, Prioritetsvirkningen som Hovedregel maa knyttes til det første Led i Tinglysningen, Anmeldelsen til Dagbogen, men at der i de unormale Tilfælde maa tages Hensyn til Tingbogen, til den Tillid, Omsætningen og Realkreditten bygger paa denne, gennem Indrømmelse af Erstatning for Tab, som godtroende Erhververe lider ved Fejl i nævnte Bog.

Derefter gaar vi over til Spørgsmaalet om Prioritetsvirkningens *Omfang*. Medens selve Konstateringen af Virkningens Indtræden som udviklet ikke kan knyttes til Tingbogen, kunde man dernæst spørge, om da ikke Virkningens Omfang, det Omfang, hvori Dokumentet skal anses for tinglyst overfor Tredjemand, maa bero paa Tingbogens Indhold. Atter her viser det sig imidlertid, hvor upraktisk det er — selv indenfor *denne enkelte* Side af en Retsvirkning — at lade alt hænge i dette ene Tinglysningsled, i denne ene Bog, Tingbogen. I tysk Ret beror ogsaa Tinglysningens Omfang paa Tingbogens — Grundbogens — Indhold. Dokumentet er kun tinglyst i det Omfang, hvori det er meddelt i Tingbogen; og hvis man vil have Virkningen udstrakt til andre Sider af Dokumentet, maa der i Reglen i Tingbogen ske en udtrykkelig Henvisning til disse Sider (til Indholdet i Eintragungsbewil-

ligung).[18] Strengt taget skulde disse Sider af Indholdet efter det egenlige Grundbogprincip — »Eintragungsprincip« — helt optages i Grundbogen, da det er denne og alene denne, der er afgørende for alle Retsvirkninger; men en saa streng Gennemførelse af Princippet vilde selvfølgelig føre til en Overfyldning af Grundbogen. Men selv den nævnte Henvisningsmetode kan ikke anses for praktisk tilfredsstillende. Noget bedre er den schweitziske Ordning, hvorefter Tinglysningens Retsvirkning omfatter det i Tingbogen indførte Dokument i hele dets Omfang, forsaavidt der ikke er Strid mellem Dokumentet og det Tingbogen tilførte; ti i saa Fald er Tingbogen afgørende.[19] Der ses imidlertid heller ikke i denne Retning at være nogen Grund til i mindste Maade at ofre velerhvervede Rettigheder paa en Bogføringstekniks Alter. Frigør man sig idethele fra den enstrengede Opfattelse, at al Retsvirkning og Retsvirknings Omfang til syvende og sidst altid skal hænge i en bestemt Bog — som kun er ét af Tinglysningens Midler —, saa er der ogsaa en naturlig Løsning af det heromhandlede Spørgsmaal. Idet det faktisk normale er, at Retten er korrekt indført i Tingbogen, er det naturligst altid at lade den første velerhvervede Ret gaa forud for den senere, og i de abnorme Undtagelsestilfælde give den senere Erhverver en Erstatning af Tinglysningsfondet for det Tab, han har lidt ved at stole paa Tingbogens Indhold.

— Efter Spørgsmaalet om, hvilket Stadium eller Led i Tinglysningen der er det afgørende ved Prioritetsbestemmelsen, staar der endnu to Spørgsmaal denne vedrørende tilbage, nemlig dels, om man ved Sammenstødsvirkningen skal regne med mindre Tidsrum end hele Dage, og dels, om den offenlige Konstatering af Tidspunktet (i Dagbogen) er nødvendig ved Sammenstød mellem alle Arter af Rettigheder, eller kun ved visse Arter.

M. H. t. det første Spørgsmaal regnes der i dansk Ret ikke med mindre Tidsrum end hele Dage.[20] Det samme gælder idethele i

[18] B. G. B. § 874, se som Undtagelse navnlig § 1115, se iøvrig nærmere Planck S. 78, S. 457 ff.

[19] Se Schw. Z. G. B. §§ 942, 971. Efter § 942 hører Dokumenterne som Bilag ligefrem med til Grundbogen; og Grundbogen i snevrere Forstand kaldes Hauptbuch. Se iøvrig Wieland S. 525—26, 572—75. I samme Retning som Schweitzisk Ret se et Forslag af N. Cohn i Juridisk Tidsskrift 1922 S. 133—34, 138.

[20] Se D. L. 5—3—28 til 30.

nordisk Ret, endvidere i fransk og engelsk Ret.[21] I tysk Ret regnes der derimod i vidt Omfang med mindre Tidsrum, Timer, Minutter.[22]

Det skal nu ingenlunde nægtes, at det mulig i nogle Forhold kan være rigtigt at afgøre Prioriteten mellem indbyrdes stridende Retskrav efter mindre Tidsforskelle end en Dag. Det er saaledes muligt, at det er rigtigt, naar dansk Retspraksis ved Sammenstød mellem Omsætningserhververe og Konkurskreditorer i Spørgsmaal om Afkræftelse ogsaa regner med Timer og mindre.[23]. Men paa det Omraade, vi her har at gøre med, turde det imidlertid, alt i alt, været rettest kun at regne med hele Dage. Det vilde nemlig ved Indleveringen af Dokumenterne til Dagbogen ofte bero paa rene Tilfældigheder og Vilkaarligheder, hvem der naaede først at blive indført af de paa samme Dag mødende. Man tænke f. Eks. paa Tilfælde, hvor to eller flere kommer samtidig ind paa Kontoret, og hvor den ene maaske af rent personlige Grunde viger for den anden, eller paa Tider, hvor der tilfældig er en større Tilstrømning til Kontoret. Selv om Embedsmændene bestræber sig for at vise den største Upartiskhed, kan Afgørelsen ofte blive vilkaarlig. Yderligere Vanskeligheder opstaar ved de med Posten kommende Dokumenter, der indløber til Kontoret samme Dag. Det vilde jo her være den rene Vilkaarlighed at give den ene Fortrinet for den anden. Ved kun at regne med hele Dage i Sam-

[21] Se Nordling S. 87 ff., 168 ff., Aubert S. 163 ff. (jfr. dog ved Sammenstød mellem judicielle Retsstiftelser Aubert S. 164), Planiol I. S. 815, Williams S. 657. Se ogsaa i Schweitzisk Ret Wieland S. 576.

[22] Ifølge G. B. O. § 13 skal Grundbogkontoret, efterhaanden som Andragenderne om Indførelse i Grundbogen ankommer, give dem nøjagtig Paategning om Tidspunktet for deres Indlevering (Præsentatum), altsaa baade Dag og Klokkeslet; og i den Orden, hvori de ankommer, skal de ekspederes og indføres i Grundbogen, jfr. Güthe S. 270 ff. Naar det drejer sig om Rettigheder indenfor samme Afdeling i Grundbogen (f. Eks. Panterettigheder), regnes Prioriteten efter Indførelsernes Rækkefølge; den tidligere ankomne faar Plads og Rang ovenfor den senere (Locusprincip), se B. G. B. § 879. Er Rettigheder indført under forskellige Afdelinger, bestemmes Prioriteten ifølge § 879 efter Dage, nemlig Dagene for Indførelsen, jfr. dog herved G. B. O. § 46, 2 Stk. I Schweitzisk Ret anerkendes Locusprncippet ikke, idet Indførslerne i Hovedbogen som før nævnt faar tilbagevirkende Kraft fra Indskrivning i Dagbogen. Ved denne Indskrivning regnes der kun med hele Dage.

[23] U. f. R. 1917 A. 165, 848, jfr. 1917. B. S. 290, Deuntzer: Den danske Skifteret 1885 S. 338, Munch-Petersen: Den danske Retspleje, 1919, 4 Bd. S. 28, 70.

menstødstilfælde spares man for alle disse Vilkaarligheder, smaalige Tvistespørgsmaal og pinlige Tilfælde.[24]

Derimod vilde der naturligvis, set fra disse Hensyn, ikke i og for sig være noget til Hinder for at gøre Forskel mellem de paa samme Dag indtegnede Rettigheder ved at give dem tilbagevirkende Kraft, for Aftalens Vedkommende fra Udstedelsesdagen, for Retsforfølgningsskridt fra den Dato, de iværksættes. At en saadan tilbagevirkende Kraft imidlertid ikke vilde være heldig for private Dokumenters Vedkommende, er ovenfor fremhævet ved Spørgsmaalet om Tinglæsningsfristerne. Noget mere kunde tale for at regne Indtegningen af Retsforfølgningsskridt, f. Eks. Udlæg, Konkurs, tilbage til den Dag, da de dekreteres. *Konstateringen* af Tidspunktet for Prioritetsvirkningen er jo her — i Modsætning til den private Kontraherings Angivelse — betryggende nok, da offenlige Myndigheder her medvirker ved Rettens Stiftelse; Udlægsdekretet, Konkursens Begyndelse er det faste Udgangspunkt.[25] Alligevel er det vistnok det rigtigste ogsaa ved Retsforfølgningsskridt alene at regne med Indtegningen i Dagbogen som afgørende for Sammenstødsvirkningen. Paa den ene Side er det nemlig vigtigt for alle, at man til enhver Tid gennem de offenlige Bøger kan danne sig et sikkert Overblik over en Ejendoms hele retslige Status; og paa den anden Side vil man sikkert i Reglen kunne naa at faa Retsforfølgningsakten indtegnet samme Dag, den sker.[26]

Tilbage af Problemerne i Prioritetsemnet staar endnu kun Spørgsmaalet, om den offenlige Konstatering af Tidspunktet i Dagbogen er nødvendig ved alle Sammenstød af Erhvervelser eller kun ved nogle. Problemet gælder frivillige Erhvervelser ktr. Erhvervelser ved Retsforfølgning. At man derimod mellem frivillige Erhvervelser indbyrdes og mellem Retsforfølgninger indbyrdes og ved sidstnævnte overhovedet maa kræve Indtegning i Dagbogen, er efter det ovenanførte klart.

Ved private Aftaler ktr. Retsforfølgning kunde man mene, at da de offenlige Bøgers Paalidelighed overhovedet kun gælder til

[24] Se ogsaa Ørsted S. 336—37, 356, Ernst Møller S. 28 Note 14.

[25] Jfr. ogsaa i norsk Ret Aubert S. 163—64, 166.

[26] I gældende dansk Ret regnes Retsforfølgninger i Sammenstødstilfælde ogsaa først fra Tinglæsningen, der er den til Indtegning i Dagbogen svarende Akt, se Torp S. 296.

Fordel for frivillige Erhvervelser, til Beskyttelse af Erhververe ad Omsætningsvejen i god Tro, og ikke til Fordel for Kreditorerne, kan Hensynet til disse overhovedet ikke føre til at kræve nogen Art af Indtegning af Aftaler, heller ikke i Dagbogen. Her viser det sig imidlertid atter, hvor vigtigt det er ikke at sammenblande de forskellige Retsvirkninger, i denne Forbindelse Retsvirkning I, Prioritetsvirkningen paa den ene Side og II og III, Gyldigheds- og Legitimationsvirkningen paa den anden. Thi det er vel rigtigt, at Gyldigheds- og Legitimationsvirkningen kun skal komme Omsætningserhververe, ikke Kreditorerne til Gode, hvoraf bl. a. følger, at hvis det viser sig, at Tingbogen er urigtig paa et vist Punkt, idet f. Eks. en i Bøgerne indført, tidligere Ejers Ret stadig bestaar, fordi Overdragelsen i Virkeligheden er ugyldig, saa kan den sidst indførte Ejers Kreditorer ikke beraabe sig paa Tingbogens Indhold og fortrænge førstnævnte, virkelige Ejer. Men heraf følger ingenlunde, at Kreditorerne ogsaa skal vige for Ejere, der overhovedet aldrig har været indført i Bøgerne, end ikke i Dagbogen, og som heller ikke paa nogen anden betryggende Maade har faaet deres Forrang eller Prioritet konstateret i Forhold til Kreditorerne. Dette Spørgsmaal om en betryggende Konstatering i Forhold til Kreditorerne har saaledes i og for sig, i første Række intet at gøre med Spørgsmaalet om Tingbogens Paalidelighed. Der kommer ved hint Spørgsmaal særlige Hensyn frem, som ikke vedrører dette. Juraen har tilstrækkelig Erfaring for, at man ikke trygt kan overlade Menneskene selv at fastsætte deres Retsstilling i Konflikter med andres Interesser. Det er derfor vistnok det rette at kræve de private Aftalers Prioritet bestemt konstateret, gennem Tinglysningens Dagbog, ogsaa i Forhold til Kreditorerne. Dette er ogsaa vor nedarvede Rets Erfaring og Standpunkt, som udtrykt i gamle Danske Lov 5—3—28 i Slutningen.

Der findes foruden de ovennævnte Grupper af Kollisioner, der er de praktisk vigtigste — Aftaler ktr. Retsforfølgninger, eller disse Retserhvervelser indbyrdes — en Del andre Kollisionstilfælde. Af disse kan først udskilles de Tilfælde, hvor andre Adkomster end de to nævnte — f. Eks. *Expropriation, Hævd, Arv* — støder sammen med *Aftaler*. Her har vor nedarvede Tinglysning, som ovenfor paavist, en Mangel. Det bør sikkert fremtidig kræves, at ogsaa disse andre Adkomster tinglyses, altsaa konstateres i Dagbogen med Prioritet forud for Aftalen, for at faa

Gyldighed overfor denne. Men gaar vi over til Kollisioner mellem disse andre Adkomster indbyrdes — f. Eks. Hævd eller Expropriation ktr. Arv eller Ægteskab — bør Tinglysningen og dens Dagbogskonstatering vistnok ikke faa nogen Betydning for Prioritetsbestemmelsen. Derimod er der vistnok god Grund til at kræve disse Adkomster tinglyst i Forhold til Kreditorerne, altsaa i saa Henseende at ligestille Retsforfølgning med den frivillige Aftale. Vel kan Kreditorerne ikke paaberaabe sig Omsætningshensynet. Men ikke mindst under Nutidens Kreditforhold er det vigtigt, at der foreligger saa mange paalidelige og tilgængelige Oplysningskilder til Bedømmelse af en Mands Status som muligt. De faste Ejendommes Behæftelse og Retsforhold idethele er en vigtig Faktor i Nutidens Kreditoplysning. Og naar Hævd, Expropriation o. l. alligevel skal tinglyses for at faa Gyldighed overfor senere frivillige Erhvervelser, bliver Ulejligheden jo ikke større, fordi denne Akt ogsaa kræves af Hensyn til Kreditorerne; og Tinglysningskravet vinder i Styrke herved. Men endelig vinder Retsreglerne i Enkelhed, naar Kravet om de private Aftalers Tinglysning af Hensyn til Kreditorerne ikke fremtræder som en særlig Undtagelse, men gaar med ind under en fælles ledende Grundsætning for alle Erhvervsmaader. Paa det begrænsede Omraade, Chr. V's Lov 5—3—28 kunde overskue under hin Tids Forhold, fastslog den jo ogsaa, at Retsforfølgningen i denne Henseende fuldtud som Adkomst maatte sidestilles med »lovligen tinglyste Breve«.

II. *Gyldighedsvirkningen.*

Ved Gyldighedsvirkningen forstaar jeg, at en Aftale (eller anden Akt) gennem Tinglysningen faar Gyldighed overfor en senere godtroende Erhverver og derved ogsaa for Aftalens Parter, saaledes at de Indsigelser, som disse maatte have overfor hinanden mod Aftalens Gyldighed, ingen Betydning faar i deres Forhold til nævnte Erhverver, der i Tillid til den tinglyste Aftale indgaar Aftaler om Ejendommen. Problemet var her, som vi saa: om der kunde findes en anden Vej til at sikre sig Aftalernes Gyldighed — og dermed normalt ogsaa Tingbogens Rigtighed i saa Henseende — end den, det tyske Grundbogsystem var gaaet, den omstændelige embedsmæssige Prøvelse og Bekræftelse af Aftalerne inden deres

Optagelse i Grundbogen. De foregaaende Afsnit har indirekte ogsaa søgt at kaste Lys over dette Problem, og fra forskellige Sider synes Undersøgelsen at lede fremad til en anden og simplere Vej.

Denne Vej kan bedst forklares ved det gamle nordiske Ord: *Lysning*. I dette Ord ligger en gammel, og stadig gyldig Erfaring skjult. Ordet betyder, at der fra Samfundets Side lyses i Betydning kastes Lys over en vis Akt i videre Krese. Akten maa, fordi den er af en særlig samfundsvigtig Karakter, ikke foregaa privat, hemmelig for Omverdenen. Samfundsmagten er interesseret i, at den paagældende Akt gaar rigtig til, ikke foruretter nogen. Akten eller Aftalen har ikke blot Interesse for dens to Parter; den faar ogsaa Retsvirkninger for den usynlige, i Akten ikke nærværende og ubestemmelige Kres, der med et forkert moderne Ord kaldes Offenligheden, og med et noget bedre Ord kaldes Tredjemand. Lysningens Tanke er her den, at naar en mellem to foregaaet vigtig Akt har retslig Interesse for en Tredje eller flere, har denne eller disse Tredjemænd et retfærdigt Krav paa at blive hørt eller blot at faa Lejlighed til at fremkomme med Indsigelser, hvis de har saadanne, imod Akten, for saaledes sandsynligvis at kunne hindre, at andre Erhververe senere skuffes af Tingbogens Indhold. Følgelig maa de først og fremmest gøres bekendt med Akten eller Aftalen. Da vi imidlertid ikke kender dem, da de er en ubestemmelig Kres, er vi nødt til under en eller anden Form ogsaa at kundgøre Akten i en ubestemt Omegn. Samfundet kaster altsaa, om saa maa siges, et Søgelys ud i en vis Omkres af Aftalen for mulig at opspore Indsigelser mod denne, Retskrav over den, og saaledes til syvende og sidst kaste *et vist Lys over Aftalen selv*, over dens Gyldighed.

Denne Lysningstanke er, som den historiske Undersøgelse viste os, ældgammel i gotisk-germansk Ret. Vi traf den i den gamle engelske Rettergangsform, the fine, i den nordiske Lovbydelse ved Løsningsretten eller bördsrätten, saavelsom i den tyske middelalderlige Auflassung. I dem alle lyste eller kundgjorde Samfundsmagten, Dommeren eller Tinget, Aftalen, gav derved Angribere af denne Lejlighed til at fremkomme med deres Indsigelser inden en vis Frist, og lyste endelig, naar Fristen var forløbet uden Angreb, Fred og Gyldighed over den indgaaede Aftale. Kun meget faa Retsinstituter nød i Middelalderen en saa almindelig udbredt og saa dybt rodfæstet Anseelse og Respekt som denne

Rettergangsform ved Lysning. Midt i en Tid fuld af Uro og Strid viste den paa et vigtigt Livsomraade Samfundsmagtens Evne til at skabe Fred om Afgørelser og Aftaler, til at skabe blivende, urokkelige Resultater.

Lysningstanken hører imidlertid ikke blot de svundne Tider til, der velsignede dens gode Virkninger. Dens Evne til at skabe Tryghed i Retsforhold har Livskraft den Dag i Dag. Den tyske Ret har ganske vist tabt Lysningstanken af Syne, til Skade for den selv, idet den istedenfor er endt i Protokoller og Embedsmandsvæsen. Men i nordisk og angelsaksisk Jord har Lysningen Magt den Dag i Dag. Den almindelige Tinglysning i Norden satte ingen Frist for Indsigelser, men virkede faktisk til at skabe Tryghed for Aftalens Gyldighed. Og den Rest af den oprindelige Tinglysning, vi endnu i dansk-norsk Ret besidder i Tinglæsningen, henter til syvende og sidst al den Beretligelse og Kraft, den endnu maatte besidde, fra Lysningstanken. Endnu paa Ørsteds Tid havde Læsningen i Retten en ikke ringe praktisk Betydning netop som Kundgørelse i Retskresen. Ørsted vidner ud fra sin praktiske Erfaring, at Dokumenternes Læsning i Retten, i offenligt Retsmøde vel ikke er »et aldeles fuldkomment Middel« til at sætte Omgivelserne i Kundskab om Dokumentet eller Aftalen, men at den dog giver en væsenlig Betryggelse mod Forfalskninger, mod at nogen skulde forsøge sig med falske Skøder eller Pantebreve.[27] M. a. O. Tinglæsningen giver efter Ørsteds Opfattelse en vis Tryghed for Aftalens Gyldighed. Siden Ørsteds Dage har Tinglæsningen selvfølgelig sat endnu mere til af sin Betydning som Lysning eller Kundgørelse, navnlig i de større Byer. Men det er værd at lægge Mærke til, at Livet af sig selv, ganske stilfærdig har søgt ved smaa Midler at raade Bod paa Tinglæsningens mere og mere svindende Kundgørelsesevne. Saaledes sørger Retten som bekendt hos os for, at der udhænges Lister over tinglæste Dokumenter paa offenlig tilgængeligt Sted i Retsbygningen; og i den største Retskres, København udgaar der desuden en trykt Tinglæsningstidende, den saakaldte Tinglæsningsliste, ligesom Betydningen af de stadige Meddelelser i Dagbladene om tinglæste Ejendomssalg ikke maa undervurderes. Der skabes faktisk ad disse forskellige Veje en vis Lysning over tinglæste Aftaler, der bevirker, at det ihvertfald er forbundet

[27] Ørsted S. 133—35, 302—03; se ogsaa Ernst Møller S. 26—27.

med en vis Risiko at forsøge at faa falske eller andre groft ugyldige Dokumenter tinglæst. Det er da ogsaa en Erfaring, selv fra nyeste Tid, at medens falske Pantebreve i fast Ejendom ingenlunde er en Sjældenhed, forekommer derimod tinglæste falske Pantebreve yderst sjældent. Fra en vis længere Periode forekom der saaledes, efter visse Domsregistre at dømme, ialt 6 falske Pantebreve; men af disse var betegnende nok kun det ene tinglæst.[28] Tinglæsningen og deraf opstaaede Fremgangsmaader har saaledes som Lysning over Aftalen selv i Nutiden ingenlunde helt mistet sin Magt over Livet.

Ogsaa i svensk Ret finder der foruden Indførelse i Bøgerne en vis Lysning af Aftalen Sted, nemlig en offenlig Oplæsning i Retten, se Lagfartslovens § 4, Inteckningsloven § 3. Desuden bekendtgøres der periodiske Fortegnelser over skete Lagfarter, se Lagfartsloven § 17. Hvor der overhovedet i England finder Registrering af fast Ejendoms Retsforhold Sted, nemlig i Henhold til The Land Transfer Act af 1897, skal der ogsaa i et vist begrænset Omfang, nemlig forud for Registreringen af Ejendomsrettigheder med ubetinget Adkomst, finde en Bekendtgørelse i offenlige Tidender Sted med præklusiv Virkning.[29]

I Nutidens tyske Ret er Lysningen derimod som før nævnt forsvundet. Indførelsen i Grundbogen er alene afgørende. Naar Indførelsen af en Rettighed har fundet Sted, sendes der en Meddelelse herom til Ejeren og andre i Aftalen interesserede, se G. B. O. § 55. Men nogen Kundgørelse af Aftalen som i nordisk Ret finder der ikke Sted.

Som i Begyndelsen fremhævet, finder der ogsaa ved visse moderne Retsforhold udenfor fast Ejendom ikke blot en Indførelse i Bøger, men tillige ved Retsforholdets Stiftelse en Bekendtgørelse i offenlige Tidender Sted. Ved Firmaforholdet og dermed beslægtede handelsretlige Forhold har Bekendtgørelsen den Retsvirkning, at alt, hvad der er bekendtgjort og registreret, i Almindelighed skal anses for at være kommet til Tredjemands Kundskab, Firmaloven 1. Marts 1889 § 7. Ved Patentrettens Stiftelse sker der ikke blot en offenlig Bekendtgørelse, men der knyttes hertil en Frist, indenfor hvilken det staar enhver frit for at fremkomme med Indsigelser overfor Patentmyndigheden, inden

[28] Se Tilfældene hos Ernst Møller S. 159—60.

[29] Se Williams S. 652 ff.

denne endelig meddeler Patent, Patentloven 13. April 1894 §§ 16—20.

De ovenfor og i den foregaaende Udvikling idethele fremdragne Træk fra forskellige Retsomraader i Fortid og Nutid tør vi maaske samle i en fælles Erfaring, udtrykke i en almen Lov. Der er formentlig baade i Fortidens og Nutidens Ret Baggrund nok for den rette Vurdering af det Element, der i vor gældende Ret repræsenteres af Tinglæsningen. Med denne Baggrund som Støtte behøver vi ikke længer at stirre ensidig mod Syd og lade os overvælde af Grundbogsystemet som det eneste rationelle eller lade os betage af et Embedskontors Prøvelsesevner. Under den syd fra kommende Overvurdering af Bøger og Bogføring paa dette Omraade har der efterhaanden hos os rejst sig et almindeligt Raab om Tinglæsningens Afskaffelse og om istedenfor at sætte hele vor Lid til Bøgerne, til Indførelsen i disse. Herimod maa jeg efter den foregaaende Undersøgelse sætte den Opfattelse, at Tinglæsningen vel som forældet i hele sin Indretning bør ophæves, men at Bøgerne derfor ingenlunde helt skal indtage dens Plads, at den tværtimod *bør erstattes af et Element, der intetsomhelst har med Bøger, Bogføring eller Kontorprøvelse at gøre.* Dette Element er Lysningen, og den skal blive vort Værn mod andre Systemers Overdrivelser og Unatur. For at naa Maalet, de offenlige Bøgers ubetingede Paalidelighed, maa vi sikre os de i Bøgerne indførte Aftalers Rigtighed og Gyldighed. Men dette kan, som vi nu har vist, ske paa to Maader; vi har ikke blot én Streng paa Buen her, den, som tysk Rets Ordning spiller paa. Vi kan sikre os Dokumenternes Gyldighed *enten* ved en embedsmæssig Prøvelse og Stadfæstelse *eller* ved en Lysning af Aftalen, der kalder paa Indsigelser og bortskræmmer Ulovlighed og Uregelmæssigheder ved Aftalens Indgaaelse. Det vilde være urigtigt ikke at tage begge disse Strenge i Brug i Tinglysningens Tjeneste. En mindre, rimelig og fornuftig begrænset embedsmæssig Prøvelse maa gaa forud for den endelige Tinglysning — og paa dette Punkt er dansk-norsk Ret ikke helt rationelt indrettet — men Hovedvægten maa lægges paa selve Lysningen af Aftalen ud i den ubestemte Kres. For det første turde denne Lysning i Virkeligheden være et *mere effektivt* Værn mod Forfalskninger, Svig og anden Ugyldighed i Aftalens Indgaaelse end en noksaa omhyggelig og omstændelig embedsmæssig Prøvelse af Dokumenter og Bøger. Og der staar

moderne tekniske Midler til Tjeneste for Lysningen, der er mindst ligesaa udviklede som en noksaa fuldkommen Prøvelse og Bogføring. Men dernæst er Lysningen en *langt simplere* Fremgangsmaade, en lettere, hurtigere og mere direkte Vej til Maalet end den formelle og langsomme Embedsmandsprøvelse. Istedenfor Rettens eller Notarens Punkt for Punkt søgende Prøvelse af Gyldighedens Enkeltheder — Identitet, Myndighed, Overdragelsesrække o. s. v. — og Undersøgelse af Attester og Bøger foruden enkeltvis Meddelelse til alle de i Ejendommen og Aftalen interesserede, kaster Lysningen ved sin Kundgørelse ud i den ubestemte Kres med ét Slag og et enkelt Middel en skarp Refleks af den indgaaede Aftale rundt i hele Ugyldighedsfeltet, kaldende paa Indsigelser alle Vegne fra. Falsknere og lignende lyssky Personer ved sig ihvertfald aldrig helt sikre under denne Refleks; og dog er denne i sin Virkemaade saare jævn og simpel og kræver intet Embedsapparat.

Men herved skal det ingenlunde underkendes, at der ligger et stærkt støttende Moment for Refleksen alene i den Omstændighed, at ethvert Dokument, der begæres tinglyst, skal fremlægges for et Retskontor, for en Dommer, der har en vis Erfaring og Menneskekundskab paa dette Omraade. Der ligger alene heri en vis Art Lysning, der kan afholde Personer fra at forsøge sig med ulovlige Dokumenter paa dette Omraade.

Lysningen kan, som det vil ses af det foregaaende, iværksættes under to Former, nemlig dels som Kundgørelse med Angivelse af en Frist for Indsigelser, og dels som Kundgørelse uden saadan Frist. Under Nutidens Forhold turde Kundgørelse uden præklusiv Frist være den mest praktiske Form. Under mindre udviklede Forhold, som i Middelalderen, hvor det ret ofte maa være forefaldet, at Ejendommen berøvedes de berettigede ved Vold eller List, eller franarredes Umyndige eller unddroges Slægten eller andre latent berettigede ved dulgte Handlinger, havde Lysningen i Fred og Ban med præklusiv Opfordring til at fremkomme med Indsigelser sin store reelle Berettigelse. Men i Nutiden, hvor Tilfældet Vold er ganske upraktisk paa dette Omraade og hvor selv falske Skøder og Pantebreve som nævnt faktisk kun forekommer yderst sjældent, udgør et rent forsvindende Tal i Livets Milliontilfælde af normale gyldige Dokumenter, vilde det være urimeligt at sætte en formelig Præklusion i Bevægelse og saaledes

forhale Gyldighedsvirkningens Indtræden for alle Tilfælde af Hensyn til disse yderst faa Undtagelsestilfælde. Præklusionen kunde desuden forsinke Dokumenternes Ekspedition, idet man vel vanskelig kunde udlevere dem uden Paategning om Anfægtelsesfristens Udløb uden Indsigelser. Man bør formentlig ikke drage Slutning af eller søge noget Forbillede hos engelsk Rets Regler desangaaende. Under engelsk Rets Registreringssystem anvendes som berørt, omend i begrænset Omfang, en præklusiv Bekendtgørelse; og i australsk Ret har det saakaldte Torrenssystem foreskrevet den præklusive Bekendtgørelse som almindelig Norm. En saadan præklusiv Tinglysningsordning kan sikkert have sin store reelle Berettigelse i Nybyggerlande (The Torrens Act er af 1858), hvor Ejendomsforholdene nødvendigvis selv i lange Tider efter Besættelsen maa være ret usikre, og i Lande som England, hvor man først for nylig og endda kun i enkelte Distrikter er begyndt paa en Registrering af Ejendommene og deres Retsforhold, og hvor gennem Aarhundreder Ejendomsoverdragelserne er foregaaet ved rent private Akter. Men i Lande som Norden — og Tyskland — hvor Matrikkel- og Ejendomsretsforholdene forlængst er blevet betryggende fastslaaet og bogført, turde et System som det angelsaksiske Tinglysningsystem, dersom det indførtes, kun betegne et Tilbageskridt. Iøvrig gælder det om angelsaksisk Tinglysningsret, at de retslige Grundproblemer videnskabelig set ikke er tilstrækkelig uddybet, hvilket man heller ikke kan forlange, da Tinglysningen overhovedet er saa ny i disse Landes Ret.

Kundgørelsen i Tinglysningen bør da hos os ske uden Anvendelse af Præklusion. Herved bevares ogsaa Forbindelsen med vor nedarvede Læsning, der ingen Frist kender (jfr. dog endnu i vor Ret Lysning eller Tinglæsning med Frist ved Ægteskabsindg. L. Nr. 276 af 30. Juni 1922 §§ 20 ff.). Spørgsmaalet bliver dernæst, om man skal knytte nogen særlig Retsvirkning til Kundgørelsen og da hvilken. Til Læsningen under den gældende Ret knyttes jo Prioritetsvirkningen. Det vilde imidlertid være urimeligt under den foreslaaede nye Ordning at knytte denne Virkning til Kundgørelsen, hvis Formaal er at skabe Gyldighed om Aftaler. Det er netop Fejlen ved den nuværende Læsning, at den ved samme, ufuldkomne Middel vil virke i begge Retninger, baade som Prioritetsbestemmelse og som Kundgørelse. Spørgsmaalet bliver kun, om vi skal knytte Gyldighedsvirkningen

som saadan til den nye Kundgørelse. Her maa det imidlertid fremhæves, at under Nutidens udviklede Retsforhold maa der gøres en Sondring imellem det Middel eller Led, der er den *faktiske Bærer* af en Retsvirkning, og det Led, som man rent juridisk, *retsteknisk* knytter Virkningen til. Det vil ofte ske, at det Led eller Middel, der er fortrinlig egnet til faktisk at bære Retsvirkningen, retsteknisk ikke er skikket til at være det Moment, som den formelt knyttes til. Kundgørelsen i et periodisk udkommende Blad vilde det ikke være heldigt at knytte det indleverede Dokuments Gyldighedsvirkning til. Kundgørelsen kommer nemlig i Forhold til denne Virkning teknisk set baade for hurtig og for sent. Kundgørelsen er jo, som vi begyndte med at fremhæve, kun den ene Streng paa vor Bue ved Prøvelsen af Dokumentets Gyldighed. Ved Siden heraf træder en rimelig begrænset Prøvelse af Dommeren, navnlig ud fra Tingbogens Oplysninger om den paagældende Ejendoms Retsforhold. Kundgørelsen maa ske straks, efter Indførelsen i Dagbogen, og skal ikke være bundet til at afvente denne Prøvelse. Det kan altsaa ske, at et Dokument kommer gennem Kundgørelsens, men ikke gennem Prøvelsens Skærsild, og omvendt. Paa den anden Side skal et Dokuments Ekspedition fra Retskontorets Side ikke behøve at afvente Kundgørelsen, hvis dets Prøvelse af andre Grunde kan ske hurtigere end hin. Det vil derfor idethele være det mest praktiske at knytte Dokumentets Gyldighedsvirkning formelt juridisk til dets Indførelse i Tingbogen, hvorefter det faar Tinglysningspaategning. I de enkelte Tilfælde — der som nævnt erfaringsmæssig er meget sjældne — hvor et Dokument efter Kundgørelsen (nu Læsningen) angribes og omstødes som ugyldigt, sker der ikke andet end en bogføringsmæssig Ulykke, der atter bringes ud af Verden ved en Rettelse af Tingbogen, medmindre der allerede paa Grundlag af det tinglyste Dokument skulde være sket en ekstinktiv Erhvervelse til Fordel for en godtroende Tredjemand. Kundgørelsens faktiske Betydning maa imidlertid som enhver anden Retsregels Betydning for Livet ikke maales ved de sjældne Undtagelsestilfælde, hvor dens Virkning pludselig viser sig gennem en Udladning af dens ellers latente Kraft. Tværtimod, jo sjældnere disse Undtagelsestilfælde bliver, desto større viser Lysningens Betydning sig at være for Livet. Lysningens store Værdi ligger netop først og fremmest i dens almindelige *præventive* Evne. Og som

det meste, der er værdifuldt i denne Verden, virker denne Evne bedst i det Stille.

Naar der ovenfor er talt for at tillægge Indførelsen i Tingbogen en Gyldighedsvirkning, er imidlertid herved underforstaaet: i det *Omfang*, det er naturligt at tillægge denne Bog denne Virkning. Det er nemlig ingenlunde ubetinget givet, at man altid skal tillægge et Dokuments Indførelse i denne Bog denne Betydning. Ligesom vi ovenfor maatte berøve Tingbogen Prioritetsvirkningen og lade velerhvervede Rettigheder bestaa, selvom de ikke stod indført i Tingbogen, og maatte sikre Tilliden til denne Bog paa en mindre absolut og stiv Maade, nemlig ved at tildele de godtroende Erhververe Erstatning for Brud paa denne Tillid, saaledes er det formentlig heller ikke ved Gyldighedsvirkningen det retfærdigste ubetinget altid at ofre bestaaende, forlængst erhvervede Rettigheder for Omsætningserhververe i Henhold til Tingbogen. Dette kan vel fuldt forsvares i de Tilfælde, hvor gældende dansk Ret i Forvejen anerkender en saadan ekstinktiv Godtroserhvervelse paa Grundlag af et tinglæst Dokument, altsaa i Henhold til Grundsætningerne i Fr. 9. Febr. 1798, Fr. 28. Juli 1841 og Fuldmagtsreglerne. Men i Tilfælde af Falsk, Umyndighed og Vold ses der ikke at være tilstrækkelig Grund til at ofre de bestaaende Rettigheder til Fordel for Omsætningsinteressen. I disse Tilfælde synes tværtimod den naturlige Ordning at være den samme, som ovenfor blev anbefalet i visse Prioritetskonflikter, at tillægge Tingbogen en noget mindre absolut Tillidsvirkning og følgelig alene yde den skuffede Omsætningsinteresse Erstatning af Tinglysningsfondet. Dette er forsikringsmæssig uden nogensomhelst Betænkelighed, da de nævnte Ugyldighedstilfælde, Falsk, Umyndighed og Vold som berørt er yderst sjældne paa dette Omraade.[30]

Sluttelig erindres i denne Forbindelse, at naar vi altsaa efter det anførte knytter en vis Gyldighedsvirkning til Tingbogen, ligesom vi knyttede Prioritetsvirkningen til Dagbogen, maa ved begge

[30] Den engelske Land Transfer Act, 1897, s. 7 giver, efter det australske Forbillede, The Torrens Act, naar a registred disposition is, as a disposition, absolutely void, den, der registreres som Ejer men paa Grund af Ugyldigheden ikke bliver virkelig Ejer, Erstatning for det Tab, han lider herved, jfr. Halsbury: The laws of England Bd. 24 S. 323. For Erstatning efter angelsaksisk Forsikringsmønster har ogsaa H. Berner i Forhandlinger 1887 S. 105, i T. f. R. 1889, 509, og Ernst Møller, S. 194—96, taget til Orde.

Virkninger underforstaas, hvad vi allerede fremhævede under I, at det kun er ved selve *Konstateringen* af Virkningens *Indtræden*, at Bøgerne overhovedet er afgørende; ved Spørgsmaalet om Retsvirkningens *Omfang* — saavel til Skade som til Gavn for Tredjemand — er det selve *Aftalens, Dokumentets Indhold*, der er det afgørende, og ikke Bøgerne. Aftalen er gyldig i Forhold til Tredjemand i hele det Omfang, det tinglyste Dokument selv angiver.

Det foregaaende vil paa forskellig Maade have belyst, hvad der i denne Forbindelse skal forstaas ved de vanskelige Begreber »Offenliggørelse« og »Offenlighed«. Under den historiske Undersøgelse af Tinglysningens Oprindelse viste vi, at naar Aftaler om fast Ejendom i Tidens Løb lidt efter lidt flyttedes fra den private Kontraherings hemmelige Steder til Tinget eller andet offenligt Sted, skyldtes denne Bevægelse ikke nogensomhelst Forestilling om »Offenlighedsprincippet« som Universalmiddel mod Samfundsbrist, om det heldbringende i »Offenlighedens Lys« o. l. Bevægelsen skyldtes derimod en Række ganske specielle, praktiske Grunde, som hver for sig virkede i samme Retning. Men dette gælder i Virkeligheden den Dag i Dag; og det er vigtigt at have dette for Øje, naar vi skal afgøre Spørgsmaalet om Kundgørelsens eller Offenliggørelsens *Omfang*. Der er ganske særlig under Nutidens Forhold *meget forskellige Grader indenfor Begrebet Offenlighed* og Offenliggørelse. Og der er ingensomhelst Grund til her at kræve Offenliggørelse i større Omfang end de praktiske Formaal strengt nødvendig kræver. Hvis man ved »Offenlighed« forstaar den store, brede Almenhed, til hvem de almindelige Dagblade henvender sig, da er vi langt uden for Kresen af dem, der har rimeligt Krav paa Oplysning om private Aftaler. Den brede Offenlighed har intetsomhelst begrundet Krav paa Oplysning om, at Privatpersonen A. har solgt eller pantsat sin Ejendom til Privatpersonen B., endsige om denne Aftales nærmere Enkeltheder. Offenligheden har naturligvis en vis almindelig Nysgerrighedsinteresse overfor dette som overfor saa mange andre private Forhold. Men det er ikke Retsordenens Opgave at tilfredsstille denne Interesse. Som en engelsk Dommer engang med Rette bemærkede: »There is much that

interests the public but does not concern the public«.[31] Den Kres, for hvem en fast Ejendoms Afhændelse og Behæftelse har reel Interesse, er i Virkeligheden vel ubestemt, men yderst begrænset. Til at betegne denne relativt meget snevre Kres er det juridiske Udtryk »Tredjemand«, omend ikke træffende, saa dog langt mere egnet end »Offenlighed«; og nærmere bestemt betyder Tredjemand almindelig Købere og andre Erhververe af Rettigheder over Ejendommen og Kreditorer. Udtrykket »Tredjemand« er imidlertid ikke heldigt, da det ikke er udtømmende. Man vil saaledes næppe kalde Ejeren af Ejendommen — og vel heller ikke andre i Ejendommen berettigede — for Tredjemand; dette Ord bruges sædvanlig alene om *Erhververe* af tinglige Rettigheder over Ejendommen og Kreditorer; men dog er det klart, at ogsaa Ejeren, ja ganske særlig Ejeren samt andre i Forvejen i Tingen berettigede har et stærkt Krav paa Oplysning om enhver Aftale angaaende Ejendommen. Det er netop ét af Lysningens mange Formaal at sikre Aftalens *Ægthed*, ved den advarende Kundgørelse at forhindre, at uberettigede disponerer over Ejendommen. Endelig har Lysningen en vis Betydning for den paagældende Aftales Parter selv, idet disse herved faar en særlig Opfordring til at fremkomme med mulige Indsigelser, som de maaske ikke havde Klarhed over umiddelbart efter Aftalens Indgaaelse.[32]

Det er til disse særlige Krese af reelle Interessenter: de nuværende i Ejendommen berettigede, Parterne, Erhververe af Rettigheder over Ejendommen og Kreditorerne — at Lysningen henvender sig. Da flere af disse Krese imidlertid er ret ubestemte, og det iøvrig, selvom man til enhver Tid nøjagtig kendte alle de herunder hørende Personer, vilde være yderst besværligt enkeltvis at underrette dem alle, er det den heldigste Ordning, nu som i Oldtid og Middelalder, at minde dem om Varetagelsen af deres Interesser ved en almindelig Kundgørelse i ubestemte Krese. Da man i dagligdags Sprog meget almindelig ved Offenliggørelse tænker paa Bekendtgørelse overfor den store, brede Almenhed, er det

[31] Den almene videnskabelige, være sig retsvidenskabelige eller socialstatistiske Interesse i Skøde- og Pantebøgerne refererer sig som bekendt ikke til den konkrete mellem A. og B. indgaaede Aftale, men udelukkende til Omsætnings- og Behæftelsesforholdene i Almindelighed.

[32] Ogsaa Stat og Kommune kan have Interesser, navnlig fiskale, i den paagældende Ejendom, som de eventuelt ved Lysningen kan blive mindede om at varetage.

da, for at undgaa Uklarhed, sikkert det rigtigste i denne Forbindelse at bruge Udtrykket Kundgørelse. Det vil ikke være nødvendigt at lade Lysningen foregaa gennem de almindelige Dagblade. En Kundgørelse i en særlig Tinglysningstidende vil normalt være fuldt tilstrækkelig. Denne Tinglysningstidende maa udgaa periodisk, med korte Mellemrum, ihvertfald mindst én Gang om Ugen. Der maa udgives en Tinglysningstidende særskilt for hver større Retskres eller for et vist Antal Retskrese under ét.

Men selv ved Lysning i disse ret snevre Krese bør yderligere selve Indholdet af det, der skal kundgøres, begrænses til det, der er strengt nødvendigt til Formaalet. For det første skal man ikke fylde Tinglysningstidende med unødvendige Enkeltheder. Men dernæst har Ejerne af faste Ejendomme et rimeligt Krav paa, at deres private økonomiske Forhold ikke udleveres i højere Grad end absolut nødvendigt. Dette gælder ganske særlig ved Pantsætning af Ejendommen; her ligger det Gran af Sandhed, der var i den gamle franske, slesvig-holstenske og anden Adels iøvrig urimelige Modstand mod offenlige Panteregistre. Medens det ved Skøder kan være rigtigt i Tinglysningstidende at meddele ikke blot — hvad der er selvfølgeligt — Købers og Sælgers Navn og Betegnelse af Ejendommen med Matr. Nr. m. m., men ogsaa Købesummen, er det ikke saa givet, at man ved Pantebreve i Tinglysningstidende skal bekendtgøre — foruden Panthaver, Pantsætter og Ejendommen — tillige Pantesummen. Men selvom man gaar hertil, saa er der ihvertfald ingensomhelst rimelig Grund til ogsaa at meddele, hvilken Prioritet den paagældende Panteret har faaet. Det er værd at lægge Mærke til, at den Tinglæsningsliste, der udgaar i København ved Foranstaltning fra Brevskriverkontoret, intet meddeler om de tinglæste Pantebreves Prioritetsstilling, men alene nævner Kreditor, Debitor og Summen.

Endvidere bør man sikkert indskrænke Kundgørelsen i Tinglysningstidende til de Grupper af Aftaler, hvor der overhovedet praktisk talt kan være nogen Fare for Falsk og lign., altsaa Pantebreve og Skøder. Der er næppe nogen Fare for falske Servitutdokumenter. Ej heller er der nogen Grund til at fylde en Tinglysningstidende med aflyste Dokumenter, naar Aflysningen kræ-

ver Originaldokumentets Fremlæggelse for Tinglysningsmyndigheden i kvitteret Stand, altsaa kvitterede Pantebreve.

Ved de vigtigste Aftaler, Afhændelser af fast Ejendom kunde der være Tale om tillige at foranstalte en Offenliggørelse i et eller to af de mest udbredte Dagblade paa Stedet. Dette sker jo faktisk i meget vidt Omfang, idet de fleste større Blade som bekendt har en ret fast Rubrik, der hedder »tinglæste Ejendomssalg«. Og det turde dog vistnok være det rigtigste at blive staaende ved, hvad der saaledes alligevel rent faktisk sker ad Frivillighedens Vej, istedenfor ved Retsforskrift at gøre det til en tvungen Foranstaltning.

Foruden Kundgørelse i Tinglysningstidende — eller, for at bruge et kortere Navn, Tingbladet — kunde maaske noget tale for, at der om enhver Aftale over en fast Ejendom fra Tinglysningskontoret sendtes *Ejeren* en direkte Meddelelse. Dette vil dog, selvom der bruges trykte Blanketter, forøge Kontorarbejdet og Skriveriet betydelig; og det er et Spørgsmaal, om den ekstra Betryggelse, der mulig ad denne Vej kunde vindes, navnlig mod Forfalskninger, er denne Foranstaltning og dens Bekostning værd. Under alle Omstændigheder er det en ganske urimelig Vidtløftighed at sende saadanne direkte Meddelelser ikke blot til Ejeren, men ogsaa til alle andre, hvis Retsstilling kan berøres af Aftalen, saaledes som det sker i tysk Ret. Man burde da ihvertfald indskrænke disse Meddelelser til at gælde Ejeren og de vigtigste private Aftaler, Skøder og Pantebreve. Men overhovedet maa Hovedbetryggelsen søges i selve Lysningen, i den almindelige Kundgørelse ud i den ubestemte Kres fra Tingbladet, der kan risikeres tilfældig at falde ned paa det mest uventede Sted. Naar Tingbladet bliver almindelig indført, vil det sikkert blive holdt af adskillige Sagførere, Kreditforeninger, Kreditoplysningskontorer o. l., altsaa netop af saadanne Krese, der i Kraft af deres daglige Virksomhed sidder inde med det største Personal- og Realkendskab vedrørende faste Ejendomme i den paagældende Retskres. Og sammenlignet med denne almindelige Lysning turde andre Foranstaltninger være mindre væsenlige.

I Offenlighedsproblemet maa dernæst betones, at heller ikke Tingbogens Indhold i og for sig vedkommer den store Offenlighed. I tysk Ret har ikke alle og enhver Adgang til Grund-

bogen, men kun den, der »ein berechtigtes Interesse darlegt.«[33] Og i engelsk Ret, der dog ellers paa andre Retsomraader har vist en stærk Følelse for Offenlighedens Betydning, gælder, at »the register is not open to public inspection«; kun Ejendommens Ejer og andre i Ejendommen særlig interesserede har Ret hertil.[34] I dansk Ret behøver vi imidlertid sikkert ikke at give særlige positive Forskrifter desangaaende. Vi har i vor Straffelov § 220 om Privatlivets Fred en fortræffelig Bestemmelse, der ved den forstandige udstrakte Anvendelse, Domstolene har gjort af den, formentlig ogsaa paa dette Omraade vil yde fuldt tilstrækkeligt Værn mod ubeføjet Indblanding af Offenlighed eller ukaldet Nysgerrighed fra dennes Side i disse vigtige Retsforhold.

III. *Legitimationsvirkningen.*

Undersøgelsen under I og II har formentlig vist, at vi ikke bør knytte alle Retsvirkninger til Tingbogen, saaledes som tysk Ret har gjort. Prioritetsvirkningen burde, som vi saa, knyttes til Dagbogen (Anmeldelsen, bevisteknisk forskudt til Indførelsen i Dagbogen); men selv Gyldighedsvirkningen kunde vi ikke ubetinget knytte til Tingbogen; i visse fundamentale Tilfælde maatte vi nøjes med at tillægge Tingbogen en mindre absolut Virkning, nemlig den samme 2. Rangs Virkning, vi forinden havde tillagt denne Bog i visse Prioritetskollisioner, altsaa Erstatningsvirkningen. Og dernæst godtgjorde det udviklede formentlig, at Tingbogen overhovedet i Forhold til Gyldighedsvirkningen i første Række kun var det formelle Tilknytningspunkt for denne, men ingenlunde den faktiske Bærer af Retsvirkningen. Her maatte et andet Middel træde hjælpende til. Endelig var det ikke Tingbogen, men alene Dokumentet selv, der burde være afgørende for Gyldighedens Omfang.

Nu kommer vi derimod til en Retsvirkning, som vi sikkert helt bør knytte til Tingbogen, hvor denne har sin naturlige Opgave. Tingbogen bør være den store *Legitimationsbog* for det økonomiske Liv paa de faste Ejendommes Omraade. Forretningslivet trænger til Legitimationsvirkningen d. v. s. til formelle, ydre, faste Hol-

[33] G. B. O. § 11.

[34] Se Halsbury: The laws of England Bd. 24 S. 310, Land Transfer Act 1875 s. 104, Land Transfer Act 1897 s. 22.

depunkter for, *hvem* man trygt kan handle med, idethele aftale med paa de og de Aktivers Omraade. Ved de faste Ejendomme betyder Legitimationsvirkningens Tilknytning til Tingbogen eller Grundbogen, at man til enhver Tid af denne Bog med fuld Sikkerhed kan vide, hvem der er legitimeret til at raade over den paagældende Ejendom i den ene eller den anden Retning — og denne faste Legitimationsregel er mindst ligesaa værdifuld i disse Forhold som i almindelige merkantile Forhold. Endvidere vil en Erhverver af Tingbogen kunne se, *hvorlangt* den paagældende Legitimation over Ejendommen rækker, idet man af denne Bog til enhver Tid kan danne sig et paalideligt Overblik over alle de nuværende paa Ejendommen hvilende Byrder, som Erhververen maa respektere, over Ejendommens Retsforhold idethele. Efter det ovenfor udviklede vil selv i de abnorme Tilfælde ihvertfald Erhververens økonomiske Omsætningsinteresse altid være sikret. Naturligvis maa Erhververen være forberedt paa, at der fornylig er anmeldt Rettigheder til Dagbogen, som endnu ikke er naaet at blive indført i Tingbogen, men som han maa vige for; men dette medfører blot, at Erhververen for at være ganske sikker maa se Dagbogen for de nærmest foregaaende Dage efter.

Ved denne Retsvirkning turde tysk Ret have et betydeligt Fortrin fremfor dansk-norsk Ret. Tysk Ret knytter Legitimationsvirkningen fast til Tingbogen. Kun den, der ifølge Grundbogen er legitimeret til at raade over Ejendommen, navnlig den i Grundbogen indførte Ejer, kan efter tysk Ret tilstede, at Dispositioner derover indføres i Grundbogen.[35] Ved den faste Legitimationsregel vindes baade Tryghed for Erhvervslivet og Tryghed hos Ejeren — og andre i Ejendommen berettigede — for at ingen Uvedkommende uden deres Vidende en skønne Dag lader tinglyse Dokumenter paa Ejendommen. Endelig faar Tinglysningsdommeren herved en fast Regel at gaa efter; og Tingbogen fyldes ikke med uvedkommende og ubeføjede Indførelser. En fast Legitimationsordning er forøvrig ikke særlig for tysk Ret, men findes ogsaa, ialtfald i vidt Omfang, gennemført i andre Retsforfatninger.[36] Derimod skal man, efter det tidligere anførte, ikke ved Siden af Legitimationsfordringen tillige kræve tysk Rets

[35] Se B. G. B. § 873, G. B. O. § 40.

[36] Se saaledes i svensk Ret Lagfartslagens §§ 4, 5 og 7, Inteckningslagens §§ 5, 12—14, 40—42. Se ogsaa i engelsk Ret Williams S. 650 ff., 662 ff.

Konsensform. Det maa være tilstrækkeligt, at det Dokument, der indleveres til Tinglysning, simpelthen efter sit Udvisende er udstedt af den i Tingbogen indførte Ejer eller anden til at raade over Ejendommen ifølge Tingbogen berettiget. Men denne simple Fordring maa sikkert ogsaa gennemføres.

I denne Retning turde dansk-norsk Tinglæsningsordning være urimelig formløs, idet den faktisk tillader, at en hvilkensomhelst Person kan faa tinglæst og protokolleret Dispositioner over en hvilkensomhelst fremmed, ham ganske uvedkommende Ejendom. Vort Tinglæsningsvæsen stiller sig her passivt; det lader saadanne Dispositioner passere til Tinglæsning og indskrænker sig til at give Dispositionsdokumentet en Retsanmærkning.

Vor gældende Rets Formløshed vil her næppe kunne fastholdes. Men selv paa dette Punkt har man villet forsvare dansk Ret og villet fremhæve dennes praktiske Visdom sammenlignet med tysk Ret. Man har saaledes til Forsvar for Passiviteten overfor ulegitimerede Disponenter og Retsanmærkningens Anvendelse i saa Henseende anført, at denne Holdning kan være særdeles praktisk i visse Tilfælde. Saaledes kan det ofte ved Arv være vanskeligt fuldt at oplyse Arveadkomsten — og dette vil maaske tage lang Tid — men alligevel vil Arvingen undertiden have praktisk Brug for at kunne disponere over Ejendommen paa forskellig Maade. Her vilde Kravet om Legitimation, om Arvingens Indførelse i Tingbogen som Grundlag for Tinglysning af hans Dispositioner, kunne lægge ham unødige Hindringer i Vejen, naar han straks vil nyttiggøre sig Ejendommen, f. Eks. rejse Laan paa den o. l., medens vor nugældende Ret letter ham paa enhver Maade heri, tillader hans Obligationer og andre Dokumenter at blive tinglæst paa Ejendommen, idet de kun faar Retsanmærkning om hans Adkomstmangel. Endvidere anføres det, at vor nugældende Tinglæsningsordning meget letter de Køb af Ejendomme, der alene er mulige ved samtidig Stiftelse af Laan i Ejendommen; ti det vil her ofte være saa, at Sælgeren ikke vil give Skøde fra sig uden at faa Købesummen; og Laangiveren, der skal forstrække Køberen med denne, vil kun give Laanet mod samtidig at opnaa Pant i Ejendommen. Her kan Køberen efter gældende Ret uden endnu at være tinglæst som Ejer udstede Panteobligation til sin Laangiver og faa den tinglæst, omend med Retsanmærkning, og saaledes sikre Laangiveren allerede paa dette

Stadium, hvilket derimod ikke kunde ske under en Ordning, hvor kun legitimerede Disponenter kan opnaa Tinglysning.[37]

Disse Betragtninger er dog formentlig ikke afgørende. Hvad først Arvetilfældet angaar, bemærkes, at Arv jo ikke er en Adkomst, som det normalt haster særlig stærkt med merkantilt at udnytte. Arveladerens Død er dog til syvende og sidst noget ganske tilfældigt, noget, man forretningsmæssig ikke regner med og ihvertfald ikke bør regne med. Har man ventet saalænge, kan man vel ogsaa vente den Tid med, der gaar, indtil man ogsaa formelt har sin Adkomst i Orden. Retsordenen har da som bekendt med Føje heller ikke paa andre Omraader ligestillet Arveadkomsten i økonomisk Vigtighed med Omsætningsadkomsten. At Retsordenen nu pludselig paa dette Omraade skulde vise Dødsfaldserhvervelsen en ganske særlig merkantil, omsætningsekspedit Interesse, er der næppe nogen Anledning til. Noget andet er, at man ikke bør stille for strenge Fordringer til Beviset for Arveadkomsten som Betingelse for Arvingens Tinglysning som Ejer.[38]

Vanskeligheden i det Tilfælde, hvor Køberen, inden han har Skøde paa Ejendommen, maa udstede Pantebrev til sin Laangiver, burde ihvertfald under moderne Forretningsforhold være ret upraktisk. Det bemærkes først, at Sælgeren jo kan give sit Samtykke til Tinglysningen af Køberens Panteobligationer. Dernæst maa betones, at der selv under den omtalte Ordning af Salget og Pantsætningen under den nugældende Ret forudsættes et vist Tillidsforhold mellem Parterne; ti Laangiveren har ganske vist faaet en Panteret for sine udbetalte Penge; men hvis »Pantsætteren« ikke bruger Pengene til at betale Sælgeren Købesummen med, er Laangiverens Panteret intet værd. Hvis Parterne ikke har fuld Tillid til hinanden, ordnes et samtidigt Salg og Pantsætning idetheletaget baade under den nuværende Ret og under en fast Legitimationsregel formentlig mest praktisk gennem en Bank (eller anden upartisk Mellemmand), der sørger for de respektive Udbetalinger og Dokumenternes Udveksling.[39]

[37] Saaledes idethele Ernst Møller S. 115—128.

[38] For det Tilfælde, at en Arving afhænder Ejendommen, inden han er indført i Grundbogen som Ejer, indeholder tysk G. B. O. § 41 en Undtagelse fra § 40.

[39] Heller ikke det af Ernst Møller S. 117—118 anførte Tilfælde, hvor Stat eller Kommune giver Koncession vedrørende Søer, Vandløb el. l., er synderlig overbe-

Forøvrig bør saadanne og lignende mindre Bekvemmelighedsbetragtninger, hvoraf der altid kan anføres legio, ikke være de afgørende ved Udformningen af Retsordenens store Hovedregler paa samfundsøkonomisk vigtige Omraader. Her bør større Helhedsbetragtninger over, hvad der i det lange Løb gavner Samfundets Økonomi og Kredit bedst, tale det sidste Ord. Men Samfundets økonomiske Liv er ikke i og for sig interesseret i en altfor letbenet Omsætning og Pantsætning af faste Ejendomme. Det gør slet intet, at det ikke gaar altfor glat. Reglen, at kun den ifølge Tingbogen legitimerede, med Adkomsten dokumenteret, kan disponere over de faste Ejendomme, er endelig af samfundspædagogisk Værdi, idet den tvinger til at skaffe Orden i Sagerne, inden man handler.

visende. Er der nogen, der skal foregaa andre med et godt Eksempel i Retning af alle formalias tilbørlige Opfyldelse, saa er det dog det Offenlige selv. Og det tør ikke anbefales Stat og Kommune at indlade sig paa at give nogen Koncession paa Inddæmningsforetagender o. s. v. i Søer e. l., hvor det Offenliges Adkomst til det paagældende Vandareal ikke er aldeles i Orden og klart dokumenteret. En saadan Fremgangsmaade turde vel overhovedet forvaltningsretlig være utilstedelig.

At tillade de ifølge Tingbogen ulegitimerede at faa Dokumenter tinglyst paa vedkommende Ejendom efter en Høring af Ejeren, se N. Cohn i Jur. Tidsskr. 1922 S. 137 — paa lignende Maade som i svensk Ret i tvivlsomme Tilfælde — vilde næppe være en anbefalelsesværdig Vej til Læmpelse af Legitimationskravet. Man skulde i saa Fald sætte Ejeren en Frist med præklusiv Virkning for hans Indsigelser. Men Præklusionsordninger har, bortset fra deres andre svage Sider, som før berørt den uheldige Egenskab at kunne sinke Ekspeditionen; og man vilde saaledes næppe hjælpe berettigede ulegitimerede Disponenter synderlig ad denne Vej.

5. KAPITEL

TINGLYSNINGENS GANG. OVERSIGT.

Efter de i forrige Kap. under I, II og III begrundede Forslag skulde Gangen i Tinglysningen da forme sig paa følgende Maade og i følgende Stadier:

1. Dokumentet om Aftalen eller anden Akt indleveres paa Tinglysningskontoret og noteres straks i Kontorets *Dagbog* med Angivelse af Indleverings*dagen*, men ikke af mindre Tidsdele. Denne Indførelse i Dagbogen — der foruden Løbe-Nr. kun behøver at angive Anmelderen af Dokumentet, dettes Karakter (Skøde, Pantebrev e. l.), og Ejendommen — finder Sted uden nogen forudgaaende Prøvelse, ligesom nu Tinglæsningen. Ti Prioritetsvirkningen bør man altid kunne sikre sig øjeblikkelig, uden Ophold af nogen forudgaaende Prøvelse af Aftalens eller Retsaktens Gyldighed iøvrig. Denne Sikring af Prioriteten kræver ikke nogen Art af Offenliggørelse i almindelig Forstand, ej heller Kundgørelse i Tingbladet, men alene Prioritetens Konstatering i den offenlige Dagbog. Den nuværende Tinglæsning har to Funktioner, nemlig baade Prioritetskonstatering og Lysning. Den er forfejlet i begge Retninger. Til Prioritetsbestemmelsen behøves overhovedet ingen Offenliggørelse, end ikke den minimale, der ligger i Læsningen i Retten; og til Lysningen kræves omvendt en langt mere effektiv Kundgørelse, end Tinglæsningen nogensinde kan skabe.

2. Det næste Stadium er Indførelsen i *Tingbogen* (det nuværende Realfolium, den tyske Grundbuch) og *Kundgørelsen* i *Tingbladet*. Disse Akter kan falde samtidig, eller efter hinanden; de er ikke lænket til hinanden. Kundgørelsen sker straks i det før-

ste efter Dokumentets Indførelse i Dagbogen udkommende Tingblad.

I Modsætning til Indførelse i Dagbogen maa der imidlertid forud for Indførelsen i Tingbogen gaa en vis rimelig Prøvelse af Dokumentet fra Tinglysningskontorets Side. Der tænkes, som det vil forstaas af det foregaaende, her ikke paa nogen dybtgaaende Prøvelse af den private Aftales materielle Gyldighed, en Sikren sig Parternes Identitet, Myndighed, Raadighed o. l. Den effektive Sikring af Gyldigheden paa disse Konti skal alene Lysningen skaffe til Veje. Men der tænkes paa en saadan simpel og naturlig Prøvelse af Aftalen, som allerede finder Sted under den nugældende Ordning inden den endelige Ekspedition af Dokumentet, altsaa en Prøvelse ud fra de Kendsgerninger Ejendommen vedrørende, som Kontoret forholdsvis hurtig kan danne sig et Overblik over, fordi de i Forvejen staar til dets Raadighed, altsaa alle de Kendsgerninger, der *fremgaar af Tingbogen selv*. Viser det sig herved, at Udstederen f. Eks. er umyndiggjort eller som gift Person ikke eller ikke paa egen Haand kan disponere over Ejendommen, eller at Udstederen overhovedet mangler Adkomst o. s. v., faar Prøvelsen som bekendt efter gældende Ret Udtryk i, at Retsskriveren giver Dokumentet en Retsanmærkning i saa Henseende. Vort System med Retsanmærkning har nu utvivlsomt for et vist Omraade praktiske Fortrin og er navnlig mere smidigt end det tyske System, som ikke kender andre Veje end at indføre Dokumentet, afvise det eller sætte en Frist for Manglens Afhjælpning.[1] Hvis Manglen f. Eks. alene bestaar i, at et Skøde eller Pantebrev har glemt en Servitut, eller en Panterets Rang er forkert angivet o. l., er Retsanmærkningsmetoden formentlig paa sin Plads. Men hvor det drejer sig om en fundamental Fejl som f. Eks. at Udstederen af Dokumentet overhovedet mangler Adkomst paa Ejendommen, er det efter det ovenfor under Legitimationsvirkningen anførte uheldigt, at vort nugældende System kun reagerer med en Retsanmærkning. Her bør der enten ske Afvisning, eller der maa, — hvis det er aabenbart, at den manglende Legitimation er en ren Forglemmelse (f. Eks. manglende Executorbevilling for en Sagfører) — sættes Udstederen af Dokumentet en Frist til Afhjælpning af Manglen.

Den heromhandlede simple Prøvelse maa finde Sted umiddel-

[1] Jfr. G. B. O. § 18.

bart efter Dokumentets Indlevering og Indførsel i Dagbogen. *Da* denne Prøvelse ikke som nu vil blive opholdt af Tinglæsningen, *da* den endvidere kun bestaar i en Undersøgelse af det paagældende Blad i Tingbogen, hvilket kan og bør indrettes meget overskueligt, og *da* Tinglysningen ved Anvendelse af en moderne Bogføringsteknik vil kunne aflastes for en Del af det nuværende Kontorarbejde, maa denne Prøvelse kunne gennemføres i kort Tid, i Løbet af nogle faa Dage efter Dokumentets Indlevering. Men de offenlige Kontorer bør stræbe efter i samme Grad som de private Forretningskontorer at gøre sig til Regel, saa vidt muligt, at ekspedere Sagerne samme Dag, de indkommer.

Hjemmelsbrevene — d. v. s. den sædvanlige korte Angivelse af deres Hovedmomenter — behøver ikke at indføres i Tingbogen i den Orden, hvori de er indleveret, da deres Prioritetsvirkning ikke berøres heraf. Dagbogens Indleveringsdato maa anføres i Tingbogen, idet Prioritetsvirkningen retter sig herefter. Derimod er der ingen Grund til at anføre Dokumentets Udstedelsesdag, naar Tinglæsningsfristerne som nævnt afskaffes.

Under et hvilketsomhelst System vil det kunne forekomme, at urigtige eller ugyldige Adkomster tinglyses eller, at Bogføringsfejl begaas. Men de Tilfælde, hvor et falsk Dokument naar at slippe igennem Dommerens Prøvelse og Lysning, vil være yderst sjældne. Men her gælder det om ikke i den Anledning at indføre for tunge og stive Regler eller klamre sig til abstrakte Principper som Grundbogprincippet, det ubetingede publica findes Princip e. l. Her vil der i visse Tilfælde være Brug for én Behandling, i andre for en anden. Og en Erstatning vil her, som vist, i mange Tilfælde være tilstrækkelig til at tilfredsstille Omsætningsinteressen.

3. Endelig maa som sidste Led i Fremgangsmaaden nævnes, at naar Hovedmomenterne af Dokumentet kort er anført i Tingbogen, maa selve *Dokumentet* — in extenso — under en eller anden Form *bevares* for Tinglysningskontoret. Dette sker som bekendt i nordisk Ret ved, at Dokumentet Ord til andet indføres i Skøde- og Panteprotokollerne. I tysk Ret opbevares derimod Dokumenterne i Grundakter, en for hver Ejendom. I denne Retning har den tyske Ordning sikkert et Fortrin fremfor den nordiske.[2]

[2] I seneste Tid er som tidligere nævnt fransk Ret ogsaa gaaet over til Opbevaring istedenfor Afskrivning af Dokumentet.

Sammenfatter vi kort den foregaaende Undersøgelses Resultater, maa vi fremhæve, at Tinglysningen efter den her fremsatte Opfattelse ikke bør være en enkelt Akt, hvorom alt af retslig Betydning paa dette Omraade kan samles. Der kan næppe være Tvivl om, at nordisk Ret og germansk Ret baade videnskabelig og praktisk frembyder de højest udviklede Typer paa Tinglysningsordninger, vi kender. Alligevel turde vi maaske som Resultat af den foregaaende Undersøgelse kunne hævde, at begge Typer har en væsenlig indre Svaghed derved, at de er, hvad jeg har kaldt énstrengede; de knytter de forskelligste Retsvirkninger og faktiske Virkninger til ét enkelt Led i, hvad der for mig staar som en hel organisk Virksomhed eller Proces, hvori en hel Række forskellige Led og Retsvirkninger indgaar. Selv der, hvor man som i schweitzisk Ret, paa et enkelt Punkt har inddraget ved Siden af det ene Led, Grundbogen, et andet, Dokumentet selv, til Supplering af denne, har man alligevel ikke kunnet frigøre dette for Grundbogens absolute Overherredømme. Er Dokumentet i Strid med det Grundbogen tilførte, maa Grundbogen som det altbeherskende Led sejre. Om bestaaende velerhvervede Rettigheder derved tilsidesættes, tages der ikke Hensyn til; Retsvirkningernes Sammenknytning om dette ene Led, til denne ene Streng skal nu engang med Vold og Magt gennemføres.

Man bør da formentlig idethele opgive Sammenkoblingen af Retsvirkningerne være sig om det ene Led, Grundbogen eller et andet Led, — enten det er Dokumentet, Lysningen eller andet — og istedenfor fordele Retsvirkningerne paa de Led i Tinglysningsprocessen, hvor de, saavidt jeg formaar at se, naturlig hører hjemme. Intet enkelt Led bør ophøjes til absolut Bærer af alle Virkninger. End ikke Bøgerne eller en enkelt Bog egner sig hertil. Ti Bøgerne er jo dog til syvende og sidst kun *Uddrag* af Livet og kan følgelig ogsaa kun tillægges begrænsede Retsvirkninger. Endelig bør man heller ikke underordne én af Bøgerne, der bærer en bestemt Retsvirkning, en anden Bog, hvis Opgave det er at bære en helt anden Retsvirkning. Derfor bør Dagbogen og dens Prioritetsvirkning ikke — ja lige saa lidt som Dokumentet og dets Gyldighedsvirkning — underordnes Tingbogen. Selvfølgelig bør den *normale Regel* udtrykkes saaledes, at Dokumentet indføres i Tingbogen og *saa* faar Retsvirkning fra Indførelsen i Dagbogen. Ti heldigvis er disse to Bøger normalt enige. Men opstaar der Strid

mellem dem, og en Ejendoms Ejere f. Eks. længe har kørt over en anden Ejendom, eller en Person længe har haft Pant i den, er der ingen Grund til, at de skulde ophøre dermed, blot fordi Tingbogen siger det, naar dog Dagbogen siger det modsatte. Der er ingen rimelig Grund til, at Dagbogen her skal underkastes Tingbogen. Andre Led eller Momenter træder her til, til Løsning af Striden, Dokumentet selv og Rettens faktiske Udnyttelse; og hvis Dagbogen herefter sejrer, maa Tingbogen tilfredsstilles paa anden Maade. Tinglysningens forskellige Led maa saa vidt mulig være selvstændige.

Efter det ovenfor stillede Forslag former Tinglysningsprocessen sig væsenlig gennem følgende Led: selve den private Aftale eller offenlige Handling, skriftlig fikseret, altsaa Dokumentet selv, al Tinglysnings Grundlag, dernæst Dagbog, Tingbog og Tingblad. Af de ovenfor adskilte Retsvirkninger knyttes Prioritetsvirkningen til Dagbogen, en Del af Gyldighedsvirkningen til Tingbogen, en Del til Dokumentet selv, og i Forhold til Tingbogen under 2 Former, den ubetingede Gyldighedsvirkning og Erstatningsvirkningen; derimod knyttes Legitimationsvirkningen til Tingbogen. Sammenlignet med den tyske Ordning aflaster den ovenfor foreslaaede Ordning Tingbogen eller Grundbogen for Prioritetsvirkningen og en Del af den absolute Gyldighedsvirkning. Herved skabes der formentlig for det første en naturligere Ordning. Prioritetsvirkningen skal konstateres ikke blot for Omsætningserhververes, men for adskillige andre Erhververes Vedkommende; og til denne Konstatering for alle Grupper af Kollisioner egner Bogen for Rettighedernes første Tilsynekomst for Tinglysningen sig ubetinget bedst.

Ved endvidere at aflaste Tingbogen eller Grundbogen for en Del af den ubetingede Gyldighedsvirkning og samtidig give denne en faktisk Støtte eller Bærer i den foreslaaede Lysningsakt, opnaas, som paavist, at Retsordenen og Samfundet paa dette Omraade spares for et omstændeligt og bekosteligt Embeds- og Kontorapparat. Og Omsætningsinteressen tilfredsstilles i de unormale Tilfælde ad Forsikringsvejen.

Sammenlignet med dansk Rets Ordning betyder den her fremsatte Anskuelse, at det nu herskende Element, Tinglæsningen, der skal være baade Kundgørelse og Prioritetskonstatering og Legitimationsgrundlag, og som er *forældet baade som Kundgørelse,*

Prioritetskonstatering og Legitimationsgrundlag, forsvinder, og at de Retsvirkninger, hvormed Læsningen er overbelastet, fordeles og knyttes til nye Led, hvor de hver især langt naturligere hører hjemme. Prioritetsvirkning sammenblandes under det her foreslaaede System ikke med Kundgørelse eller Lysning, men henlægges til en rent konstaterende Akt; og denne Forandring er alene af den Grund vigtig, at det kun er visse Rettigheder eller Adkomster, der bør kundgøres — Rettigheder erhvervede ad Omsætningsvejen — medens en Række andre Rettigheder ifølge deres Natur ikke bør kundgøres og ikke behøver Kundgørelse; derimod behøver de alle Prioritetskonstatering imellem sig indbyrdes, hvad enten de kundgøres eller ikke. Og endelig bliver Realfoliet eller Tingbogen, sammenlignet med den nuværende Ordning, den effektive store Legitimationsbog for det økonomiske Liv, for al Omsætning og Kredit paa fast Ejendoms Omraade.

HD
1206
D4K7

Kruse, Frederik Vinding
Tinglysning

PLEASE DO NOT REMOVE
CARDS OR SLIPS FROM THIS POCKET

UNIVERSITY OF TORONTO LIBRARY

UTL AT DOWNSVIEW
D RANGE BAY SHLF POS ITEM C
39 15 09 20 08 016 3